
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mastrodonato Nicolino, nell'Esecuzione Immobiliare **1385/2019** del R.G.E. riunita con la **220/2020** del R.G.E – Giudice dell'Esecuzione **Dott. Romolo Ciufolini**

promossa da

Prelios Credit Solutions s.p.a. (mandataria di Sirio NPL s.r.l. subentrata a UBI Banca - Unione di Banche Italiane s.p.a.)

Codice fiscale: 13048380151

Via Valtellina 15/17

20158 - Milano

contro

***** Omissis *****

e contro

***** Omissis *****

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	10
Formazione dei lotti.....	11
Lotto 1.....	13
Titolarità.....	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 25).....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 59).....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 60).....	13
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 154).....	13
Confini.....	14
Consistenza	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 25).....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 59).....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 60).....	14
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 154).....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 25).....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 59).....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 60).....	16
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 154).....	17
Dati Catastali	18
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 25).....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 59).....	18

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 60).....	18
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 154).....	19
Stato conservativo.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	24
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 25).....	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 59).....	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 60).....	27
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 154).....	29
Formalità pregiudizievoli.....	31
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 25).....	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 59).....	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 60).....	33
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 154).....	35
Normativa urbanistica.....	36
Regolarità edilizia.....	37
Lotto 2.....	38
Titolarità.....	38
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 26).....	38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 61).....	38
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 63).....	39
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 185).....	39
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano terra, interno 1, (foglio 102 part. 187 sub. 1).....	39
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano T-1, interno 2, (foglio 102 part. 187 sub. 2).....	39
Bene N° 11 - Fabbricato ad uso agricolo ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano T-S1, (foglio 102 part. 186 graffato con part. 188).....	39

Confini.....	39
Consistenza	40
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 26).....	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 61).....	40
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 63).....	40
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 185).....	41
Bene N° 9 – Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano terra, interno 1, (foglio 102 part. 187 sub. 1)	41
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano T-1, interno 2, (foglio 102 part. 187 sub. 2)	42
Bene N° 11 – Fabbricato ad uso agricolo ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano T-S1, (foglio 102 part. 186 graffato con part. 188)	43
Cronistoria Dati Catastali.....	45
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 26).....	45
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 61).....	45
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 63).....	46
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 185).....	47
Bene N° 9 – Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano terra, interno 1, (foglio 102 part. 187 sub. 1)	47
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano T-1, interno 2, (foglio 102 part. 187 sub. 2)	48
Bene N° 11 – Fabbricato ad uso agricolo ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano T-S1, (foglio 102 part. 186 graffato con part. 188)	49
Dati Catastali	49
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 26).....	49
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 61).....	49
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 63).....	50
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 185).....	50
Bene N° 9 – Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano terra, interno 1, (foglio 102 part. 187 sub. 1)	50

Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano T-1, interno 2, (foglio 102 part. 187 sub. 2)	51
Bene N° 11 – Fabbricato ad uso agricolo ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano T-S1, (foglio 102 part. 186 graffato con part. 188)	52
Stato conservativo	54
Servitù, censo, livello, usi civici.....	67
Stato di occupazione.....	68
Provenienze Ventennali.....	70
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 26).....	70
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 61).....	72
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 63).....	73
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 185).....	75
Bene N° 9 – Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano terra, interno 1, (foglio 102 part. 187 sub. 1)	77
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano T-1, interno 2, (foglio 102 part. 187 sub. 2)	78
Bene N° 11 – Fabbricato ad uso agricolo ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano T-S1, (foglio 102 part. 186 graffato con part. 188)	80
Formalità pregiudizievoli.....	81
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 26).....	81
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 61).....	83
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 63).....	84
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425 (foglio 102 part. 185).....	85
Bene N° 9 – Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano terra, interno 1, (foglio 102 part. 187 sub. 1)	87
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano T-1, interno 2, (foglio 102 part. 187 sub. 2)	88
Bene N° 11 – Fabbricato ad uso agricolo ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano T-S1, (foglio 102 part. 186 graffato con part. 188)	90
Normativa urbanistica.....	91
Regolarità edilizia.....	93
Stima / Formazione lotti	97
Lotto 1	97
Lotto 2	101

INCARICO

In data 17/08/2020, il sottoscritto Geom. Mastrodonato Nicolino, con studio in Via di Priscilla, 33 - 00199 - Roma (RM), email geometra@studiomastrodonato.it, PEC nicolino.mastrodonato@geopec.it, Tel. 06 39729831, Fax 06 62932382, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/08/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per la procedura **RGE 1385/2019**. A seguito della riunione della suddetta procedura con quella n. **RGE 220/2022**, in data 08/02/2022 allo scrivente veniva esteso l'incarico di esperto ex art. 568 c.p.c. anche per i beni pignorati oggetto della procedura riunita; incarico per il quale veniva depositata accettazione il 13.02.2022.

La presente perizia costituisce pertanto aggiornamento ed integrazione della perizia di stima, depositata in data 02/05/2021, nell'ambito della procedura RGE 1385/2019.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono terreni e sovrastanti fabbricati, come nel seguito meglio descritti:

Oggetto della Procedura Esecutiva RGE 1385/2019

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, censito al Catasto Terreni al foglio 102, part. 25;
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, censito al Catasto Terreni al foglio 102, part. 26;
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, censito al Catasto Terreni al foglio 102, part. 59;
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, censito al Catasto Terreni al foglio 102, part. 60;
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, censito al Catasto Terreni al foglio 102, part. 61;
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, censito al Catasto Terreni al foglio 102, part. 63;
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, censito al Catasto Terreni al foglio 102, part. 154;
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, censito al Catasto Terreni al foglio 102, part. 185.

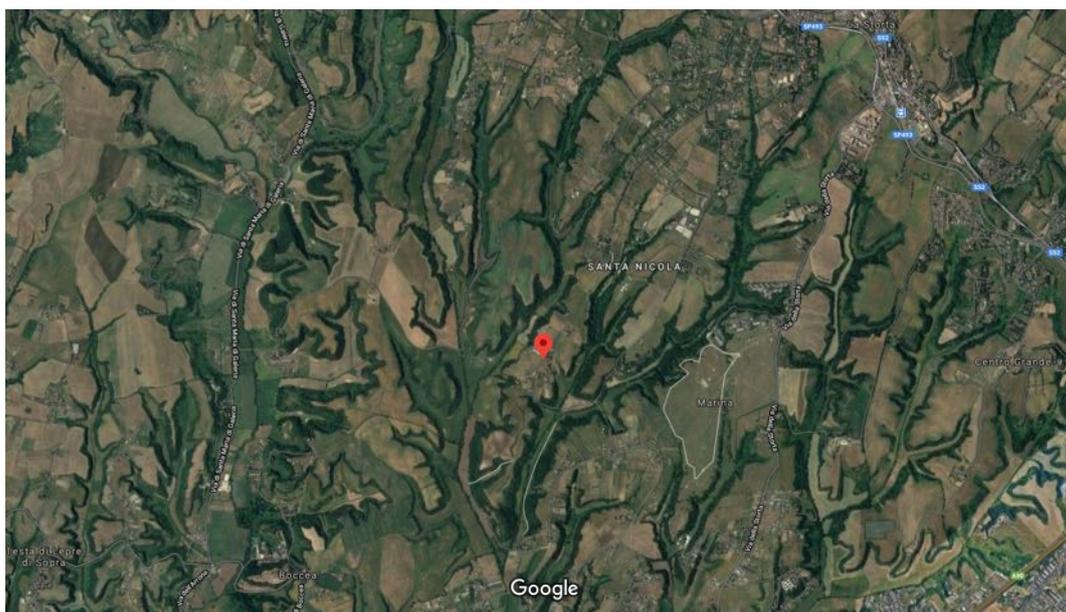
Oggetto della Procedura Esecutiva RGE 220/2020

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano Terra, interno 1, censito al Catasto Fabbricati al foglio 102, part. 187, sub. 1;
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano T-1, interno 2, censito al Catasto Fabbricati al foglio 102, part. 187, sub. 2;
- **Bene N° 11** - Fabbricato ad uso agricolo ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano T-S1, censito al Catasto Fabbricati al foglio 102, part. 186 graffato con la part. 188.

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un terreno agricolo, e dai sovrastanti fabbricati, sul quale sorge l'Agriturismo "*** Omissis ***", sito in Via del Casale di San Nicola 425, nella zona denominata "Castelluccia", ricadente nel Municipio XIV, situata a nord-ovest della Capitale, ben al di fuori del Grande Raccordo Anulare, tra Boccea e La Storta. La zona, posta ai margini del Parco Naturale Regionale di Veio (quarto parco per estensione del Lazio), è il tipico Agro Romano (zona rurale che si estende intorno a Roma, in parte pianeggiante ed in parte collinare).

Si riporta nel seguito una immagine tratta da Google Maps per avere un inquadramento territoriale.



Inquadramento territoriale

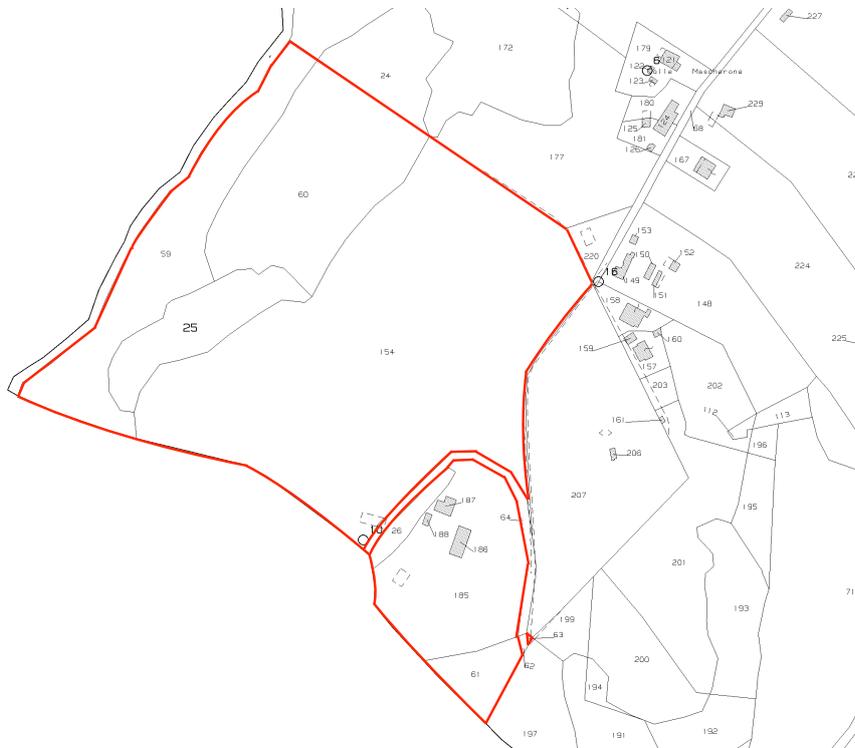
Il terreno in oggetto, avente una estensione complessiva pari a oltre 11,5 ettari, è posto su una splendida collina; in buona parte è adibito a seminativo e pascolo; alcune parti boschive, soprattutto ai piedi della collina, in prossimità del fosso Valle Piansaccoccia; vi sono altresì circa 200 piante di olivo, dislocate in parte sulla porzione prospiciente la Via del Casale di San Nicola, nella zona antistante l'Agriturismo e lungo il viale di accesso; vi è inoltre una zona di circa 2000 mq. nella quale vi sono alberi da frutta di vario genere, oltre ad una porzione di circa 1000 mq. coltivata ad orto.

Nell'immagine sotto riportata, costruita su un ingrandimento della zona tratto da Google Maps, è stato individuato, con la dovuta approssimazione, il terreno (con il tratto in rosso) e le relative coltivazioni (orto con il tratto blu, frutteto con il tratto fucsia, piante di olivo con il tratto verde)



Individuazione del terreno e delle colture

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito dalle particelle nn. 25, 26, 59, 60, 61, 63, 154 e 185, nonché le particelle 186, 187 e 188 del foglio 102 del Comune di Roma, su cui sorgono i fabbricati (come meglio rappresentato nello stralcio di seguito riportato).



Stralcio Foglio 102

Nel seguito si riporta uno stralcio, preso da Google Maps, della zona nella quale sono collocati i fabbricati nei quali viene svolta l'attività di agriturismo (individuati con le lettere da **A** ad **I** che verranno utilizzate nel seguito della presente relazione).



In particolare, nel fabbricato principale, contraddistinto con la lettera **A**, ricadente sulla particella n. 186, articolato su due piani (piano terra e seminterrato), viene svolta l'attività di ristorazione.

L'attività ricettiva viene svolta nei fabbricati contraddistinti con le lettere **B** e **C** (ricadenti rispettivamente sulle particelle n. 187 e n. 188) nei quali sono attualmente ricavate n. 8 unità abitative tra camere e mini appartamenti.

Vi è inoltre una zona servizi (lavanderia, stenditoio, caldaia, ecc.), contraddistinta con la lettera **E**, ed una tettoia (lettera **D**) utilizzata probabilmente durante i ricevimenti all'aperto.

Gli edifici **F** e **G** sono delle tettoie metalliche (indicate anche nell'estratto di mappa catastale) attualmente utilizzate come ricovero attrezzi.

Nell'edificio **H** sono allocate le stalle e le rimesse degli attrezzi agricoli. Con la lettera **I** è individuato il recinto del bestiame nel quale è posizionata un'altra tetteria metallica.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In merito alla verifica della documentazione si rileva che il creditore procedente, nell'ambito della procedura esecutiva **RGE 1385/2019**, ha depositato, in data 16/10/2019, la certificazione notarile, redatta dal dott. Gigino Rollo, Notaio in Novali iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Lecce, datata 08/10/2019, nella quale, relativamente ai terreni, è stato descritto l'elenco delle trascrizioni, a favore e contro, succedutesi nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente non sono emerse difformità rispetto a quanto riportato nella suddetta certificazione notarile. **Vi è tuttavia una formalità (Reg. Gen. 155266 Reg. Part. 109127), trascritta in data 24/12/2019, quindi successivamente alla stesura della relazione notarile, relativamente ad un atto di cessione a titolo gratuito, del 23/12/2019, con il quale la proprietà degli immobili è stata trasferita al Sig. *** Omissis *** (figlio dell'esecutata).**

Invece merito, nell'ambito della procedura esecutiva **RGE 220/2020**, il creditore procedente, ha depositato, in data 16/03/2020, la relazione notarile, redatta dal dott. Gigino Rollo, Notaio in Novali iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Lecce, datata 03/03/2020, nella quale, relativamente ai fabbricati, è stato descritto l'elenco delle trascrizioni, a favore e contro, succedutesi nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente non sono emerse difformità rispetto a quanto riportato nella suddetta certificazione notarile.

La certificazione catastale non è stata depositata dal creditore procedente; tuttavia gli accertamenti eseguiti dallo scrivente hanno evidenziato la coincidenza dei dati identificativi degli immobili pignorati.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Al fine di assicurare una maggiore commerciabilità dei beni, lo scrivente ritiene opportuno procedere alla formazione di due distinti lotti di cui uno, costituito solo da terreni, e l'altro da terreni e sovrastanti fabbricati.

Il Lotto 1 formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, censito al Catasto Terreni al foglio 102, part. 25;
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, censito al Catasto Terreni al foglio 102, part. 59;
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, censito al Catasto Terreni al foglio 102, part. 60;
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, censito al Catasto Terreni al foglio 102, part. 154.

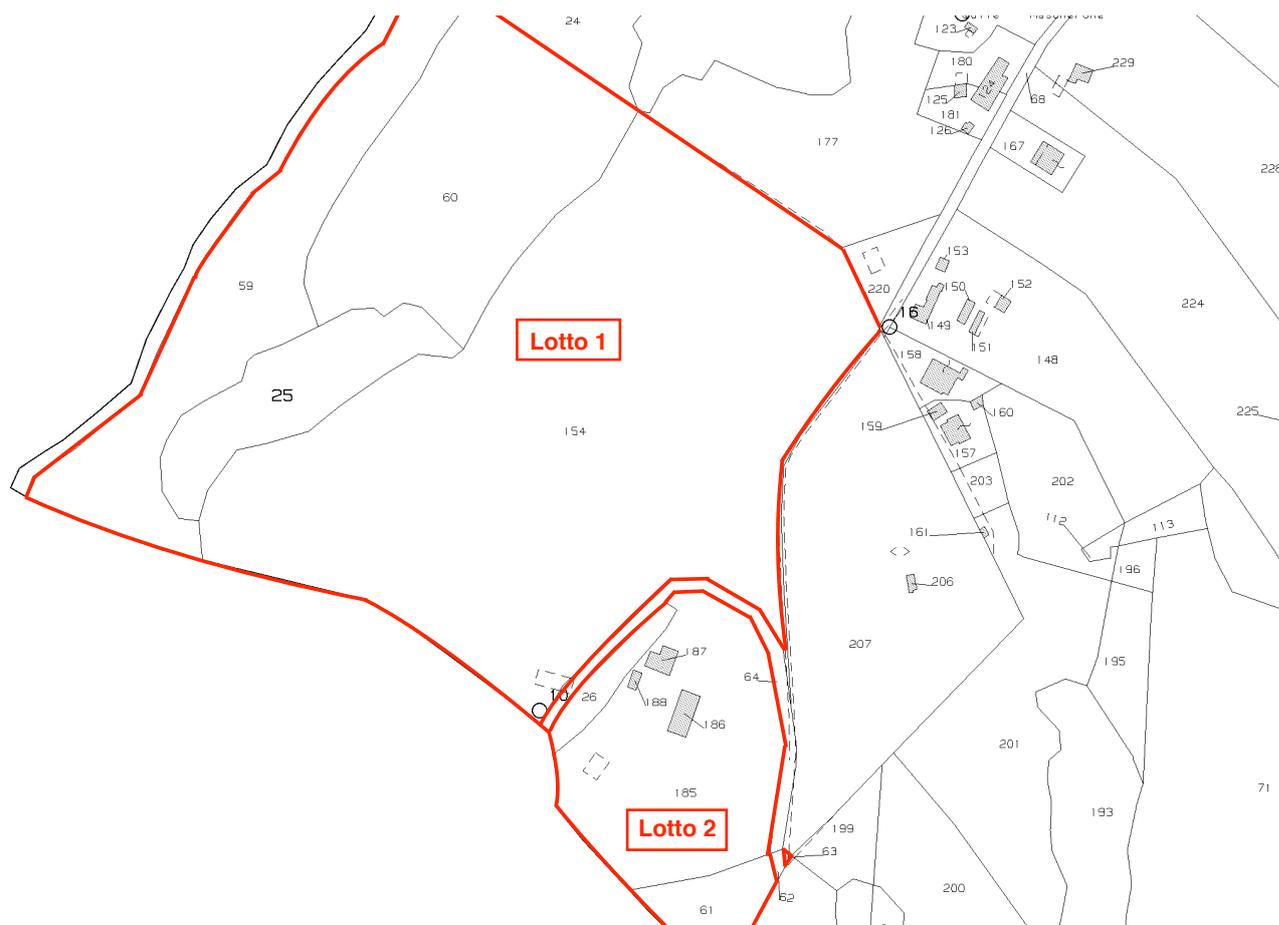
Il Lotto 2 formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, censito al Catasto Terreni al foglio 102, part. 26;
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, censito al Catasto Terreni al foglio 102, part. 61;

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, censito al Catasto Terreni al foglio 102, part. 63;
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, censito al Catasto Terreni al foglio 102, part. 185.
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano Terra, interno 1, censito al Catasto Fabbricati al foglio 102, part. 187, sub. 1;
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano T-1, interno 2, censito al Catasto Fabbricati al foglio 102, part. 187, sub. 2;
- **Bene N° 11** - Fabbricato ad uso agricolo ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano T-S1, censito al Catasto Fabbricati al foglio 102, part. 186 graffiato con la part. 188.

La formazione dei suddetti Lotti non determina alcun vincolo posto le particelle costituenti il Lotto 1 avranno accesso sia da Via del Casale di San Nicola che dalla strada interpodereale (part. 62 e 64). Il Lotto 2, invece, costituito dai fabbricati e dall'annesso terreno, avrà accesso da Via del Casale di San Nicola.

Si riporta nel seguito uno schema rappresentativo dei Lotti.



Schema rappresentativo dei Lotti costituiti

LOTTO 1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 25)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, alla data di trascrizione del pignoramento, apparteneva ai seguenti esecutati:

- *** Omissis *** (Proprietà 1/1)

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

- *** Omissis *** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal certificato anagrafico (**Allegato 8**) risulta che l'esecutata ha contratto matrimonio in data 16/06/1990 con *** Omissis *** , nato a _____ il 16/08/1950 e che, con atto in data 03/02/1997 a Rogito del Notaio Ambrosone Pierluigi di Roma i coniugi hanno optato per il regime di separazione dei beni.

Attualmente il bene risulta di proprietà di * Omissis *** (figlio dell'esecutata) in forza dell'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 23/12/2019 (Rep. 54012 Racc. 15292), trascritto in data 24/12/2019 Reg. Gen. 155266 Reg. Part. 109127.**

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 59)

Si rimanda a quanto precedentemente riportato per il bene n. 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 60)

Si rimanda a quanto precedentemente riportato per il bene n. 1.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 154)

Si rimanda a quanto precedentemente riportato per il bene n. 1.

CONFINI

Il Lotto in esame, costituito dalle particelle n. 25, 59, 60 e 154, confina con Via del Casale di San Nicola, con fosso, con proprietà (part. 24, 175, 177 e 220) e con strada interpoderale (part. 64).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 25)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6.770,00 mq	6.770,00 mq	1,00	6.770,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6.770,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6.770,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 59)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	15.120,00 mq	15.120,00 mq	1,00	15.120,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				15.120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15.120,00 mq		

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 60)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	17.360,00 mq	17.360,00 mq	1,00	17.360,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				17.360,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17.360,00 mq		

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425
(FOGLIO 102 PART. 154)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	60.520,00 mq	60.520,00 mq	1,00	60.520,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				60.520,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60.520,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425
(FOGLIO 102 PART. 25)**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1976 al 22/05/2006	*** omissis *** proprietario per 1/1	Catasto Terreni Fg. 102, Part. 25 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 67 70 Reddito dominicale € 2,80 Reddito agrario € 1,75
Dal 22/05/2006 al 23/12/2019	*** omissis ***, Proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Terreni Fg. 102, Part. 25 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 67 70 Reddito dominicale € 2,80 Reddito agrario € 1,75
Dal 23/12/2009 al 22/08/2020	*** omissis *** proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 102, Part. 25 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 67 70 Reddito dominicale € 2,80 Reddito agrario € 1,75

Precedentemente al 28/10/1976 la particella risulta intestata a *** Omissis *** nella qualità di possessore per acquisto dall'Ente per la Colonizzazione della Maremma Tosco Laziale – venditore con patto di riservato dominio.

L'intestazione catastale comunque risulta coerente con gli atti rinvenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 59)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1976 al 22/05/2006	*** omissis *** proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 102, Part. 59 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 51 20 Reddito dominicale € 121,35 Reddito agrario € 58,57
Dal 22/05/2006 al 23/12/2019	*** omissis ***, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Terreni Fg. 102, Part. 59 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 51 20 Reddito dominicale € 121,35 Reddito agrario € 58,57
Dal 23/12/2019 al 22/08/2020	*** omissis ***, proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 102, Part. 59 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 51 20 Reddito dominicale € 121,35 Reddito agrario € 58,57

Precedentemente al 28/10/1976 la particella risulta intestata a *** omissis *** nella qualità di possessore per acquisto dall'Ente per la Colonizzazione della Maremma Tosco Laziale – venditore con patto di riservato dominio.

L'intestazione catastale comunque risulta coerente con gli atti rinvenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 60)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1976 al 22/05/2006	*** omissis ***, proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 102, Part. 60 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 73 60 Reddito dominicale € 15,06 Reddito agrario € 8,07
Dal 22/05/2006 al 13/12/2007	*** omissis ***, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Terreni Fg. 102, Part. 60 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 73 60 Reddito dominicale € 15,06 Reddito agrario € 8,07

Dal 13/12/2007 al 23/12/2019	*** omissis ***, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	, Catasto Terreni Fg. 102, Part. 60, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 01 50 00 Reddito dominicale € 97,38 Reddito agrario € 42,61 Catasto Terreni Fg. 102, Part. 60, Porz. AB Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 23 60 Reddito dominicale € 2,05 Reddito agrario € 1,10
Dal 23/12/2019 al 22/08/2020	*** omissis ***, proprietà per 1/1	, Catasto Terreni Fg. 102, Part. 60, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 01 50 00 Reddito dominicale € 97,38 Reddito agrario € 42,61 Graffato Catasto Terreni Fg. 102, Part. 60, Porz. AB Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 23 60 Reddito dominicale € 2,05 Reddito agrario € 1,10

Precedentemente al 28/10/1976 la particella risulta intestata a *** omissis *** nella qualità di possessore per acquisto dall'Ente per la Colonizzazione della Maremma Tosco Laziale - venditore con patto di riservato dominio.

L'intestazione catastale comunque risulta coerente con gli atti rinvenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 154)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1976 al 30/07/1994	*** omissis ***, proprietà per 1/1	, Catasto Terreni Fg. 102, Part. 58 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 08 05 20 Reddito dominicale € 522,72 Reddito agrario € 228,72
Dal 30/07/1994 al 22/05/2006	*** omissis ***, proprietà per 1/1	, Catasto Terreni Fg. 102, Part. 154 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 06 05 20 Reddito dominicale € 392,89 Reddito agrario € 171,91
Dal 22/05/2006 al 23/12/2009	*** omissis ***, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	, Catasto Terreni Fg. 102, Part. 154 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 06 05 20 Reddito dominicale € 392,89 Reddito agrario € 171,91

Dal 23/12/2009 al 22/08/2020	*** omissis ***, proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 102, Part. 154 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 06 05 20 Reddito dominicale € 392,89 Reddito agrario € 171,91
------------------------------	---------------------------------------	--

La particella in esame deriva da un frazionamento di altra avente maggiore consistenza. Precedentemente al 28/10/1976 la particella risulta intestata a *** omissis *** nella qualità di possessore per acquisto dall'Ente per la Colonizzazione della Maremma Tosco Laziale - venditore con patto di riservato dominio.

L'intestazione catastale comunque risulta coerente con gli atti rinvenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 25)

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
102	25				Pascolo cespugliato	3	00 67 70 mq	2,8 €	1,75 €		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 59)

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
102	59				Seminativo	3	01 51 20 mq	121,35 €	58,57 €		

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 60)

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
102	60		AA		Seminativo	4	01 50 00 mq	97,38 €	42,61 €		
102	60		AB		Pascolo	2	00 23 60 mq	2,05 €	1,1 €		

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425
(FOGLIO 102 PART. 154)**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
102	154				Seminativo	4	06 05 20 mq	392,89 €	171,91 €		

STATO CONSERVATIVO

L'attività dell'Agriturismo è in corso ed i terreni oggetto di esecuzione sono in un ottimo stato manutentivo ed in parte coltivati come precedentemente rappresentato. Si riportano nel seguito alcune foto rappresentative.



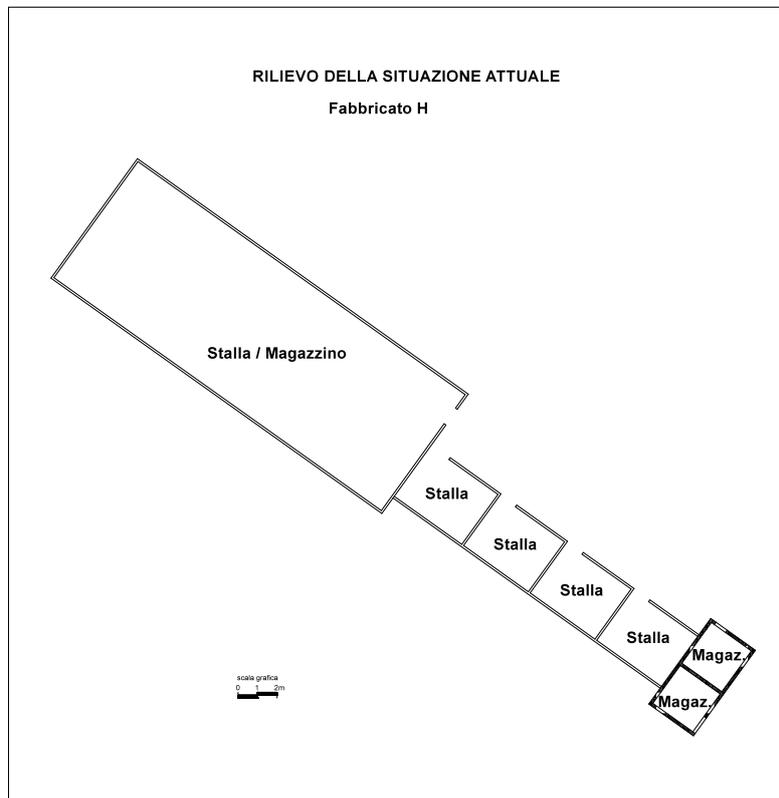


In particolar modo sulla particella n. 154, facente parte del Lotto 1 in trattazione, vi è una area recintata, nella quale si trova una tettoia metallica adibita a ricovero diurno degli animali (individuata con la lettera **I** nel capitolo DESCRIZIONE).



Vi è inoltre una costruzione (individuata con la lettera **H** nel capitolo DESCRIZIONE), con struttura in cemento armato, sormontata da una tettoia metallica leggera adibita a ricovero notturno degli animali (bovini, suini, ecc.). Si riportano nel seguito alcune foto rappresentative nonché lo schema grafico.





Vi è inoltre un'altra tettoia (individuata con la lettera **G** nel capitolo DESCRIZIONE) attualmente adibita a deposito attrezzi, come da foto di seguito riportata.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Durante il sopralluogo effettuato non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi, livelli o usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento. Si precisa che non sono state rinvenute tracce di tali diritti né dalle risultanze delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 1 che negli atti di compravendita a rogito del Notaio Augusto Bellagamba del 22 maggio 2006, Rep. 105250 Racc. 30931 e Rep. 105251 Racc. 30932 i quali riportano la dicitura di rito.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio immobiliare risulta occupato da terzi con contratto di affitto di fondo rustico opponibile alla procedura poiché registrato e trascritto prima del pignoramento.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/01/2017
- Trascrizione contratto: 24/04/2019
- Scadenza contratto: 23/01/2047

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, unitamente ai sovrastanti fabbricati, nel quale si svolge l'attività ricettiva di agriturismo risulta occupato dalla Società Agricola a Responsabilità Limitata Semplificata "**** Omissis ****" in forza del contratto di affitto di fondi rustici con fabbricati pertinenziali del 24/01/2017 registrato presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio di Roma 2) in data 25/01/2017 al n. 549 Serie 3 e, previo atto pubblico notarile del 18/04/2017 Rep. 3824 Racc. 2686, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 24/04/2019 (**Allegato 9**).

In particolare, come si legge dal contratto, l'oggetto della locazione sono "i terreni e i fabbricati" (Articolo 2) nonché "i diritti all'aiuto PAC" (Articolo 3); al riguardo si precisa che, con il contratto in analisi, vengono concessi in affitto anche altri terreni in comune di Bassano in Teverina (VT) per una superficie complessiva concessa di 27,3 ettari.

La durata del contratto è trentennale "con inizio dal 24 gennaio 2017 e scadenza al 23 gennaio 2047 senza alcuna necessità di disdetta" (Articolo 4).

In merito al canone l'Articolo 6 recita:

"Il canone di affitto viene complessivamente stabilito per l'intera durata del presente contratto in € 18.132,97 (diciottomilacentotrentadue/97), di cui € 15.000,00 (quindicimila/00) a titolo di affitto dei terreni, fabbricati e rustici ed € 3.132,97 (trecentotrentadue/97) a titolo di affitto dei diritti di aiuto PAC, da pagarsi secondo le modalità e nei termini di seguito indicati: da pagare in trenta rate annuali di pari importo.

Nel caso in cui il canone venga corrisposto mediante bonifico bancario, tale modalità di pagamento costituisce quietanza sempreché la relativa causale sia riferita al pagamento del canone,

Il canone come sopra quantificato non è soggetto ad adeguamento per l'intera durata del contratto."

Per la lettura integrale del contratto si rimanda all'**Allegato 9**.

Canoni di locazione

Sulla base di quanto sopra riportato per l'affitto dei terreni, oggetto della presente procedura, e dei soprastanti fabbricati e rustici, unitamente ad altri terreni nel comune di Bassano in Teverina (non oggetto della presente procedura) il canone di affitto è pari a **€ 500,00 all'anno** (€ 15.000,00 : 30 anni), ovvero **€ 41,67 al mese** (€ 500,00 : 12 mesi).

Al fine di poter valutare la congruità, ex art 2923 III° comma c.c., del suddetto canone sono stati dapprima ricercati dallo scrivente, presso la C.C.I.AA, i dati di bilancio della Società locataria; tale ricerca non ha sortito alcun effetto posto che l'ultimo bilancio depositato risale al 2014, data antecedente alla stipula del contratto di locazione. È stata altresì effettuata una ricerca dei dati di mercato dei canoni di affitto dei terreni agricoli. A tal fine è stato trovato uno studio dell'INEA - Istituto Nazionale di Economia Agraria (ente pubblico di ricerca sottoposto alla vigilanza del Ministero per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali), edito nel 2012 (cfr. **Allegato 11**), da cui risulta che i canoni di affitto, per il Centro Italia, variano da 40 €/ha, per il pascolo, a 1.063,00 €/ha per il seminativo irriguo (vedi tabella alla pagina 41). Pur volendo assumere il valore minimo, in rapporto all'estensione dei terreni concessi in affitto, si ottiene un canone annuo pari a **€ 1.092,00** (€/ha 40 x 27,3 ha) ben superiore rispetto a quello di cui al contratto di affitto in analisi (€ 500,00), rientrando quindi nell'ipotesi di canone inferiore di un terzo al giusto prezzo ex art. 2923 III° comma del Cod.Civ.

Ai fini della presente valutazione va altresì considerata l'incidenza della quota di canone afferente i fabbricati, ben superiore rispetto a quella del terreno.

Infatti, nel caso specifico, limitando l'analisi ai soli fabbricati aventi destinazione residenziale (tralasciando quindi quelli con destinazioni produttive connesse con l'attività agricola - cat. D10), si hanno valori di mercato, espressi in €/mq./mese, per la locazione di beni analoghi a quelli da stimare, desunti dal listino immobiliare dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, che oscillano tra i 5,80 ed i 8,30 €/mq./mese; pertanto, considerata la consistenza degli immobili, pari a mq. 264, ed assumendo anche in questo caso il valore minimo, si ottiene un valore locativo medio di mercato dei fabbricati pari a **€/anno 18.374,40** (€/mq. 5,80 x mq. 264 x 12 mesi).

Pertanto, ai fini della verifica di cui al 2° comma dell'art. 2923 del cod.civ., pur assumendo i valori minimi di mercato, il canone di cui al contratto di affitto in essere è comunque inferiore ai limiti di cui alla citata norma.

Al riguardo il legale dell'esecutata, con PEC del 26/04/2021 (cfr. allegato 15), ha eccepito che la suddetta valutazione "non tiene conto di due elementi fondamentali:

- *Il fatto che esistesse, prima del presente, un altro contratto di locazione avente lo stesso canone (elemento espressamente richiamato dalla norma di legge quale criterio di valutazione);*
- *Il contratto di locazione sia stato sottoscritto con l'assistenza della Coldiretti, principale categoria di settore, alla quale è evidentemente demandata la verifica anche della congruità dei canoni concordati".*

Lo scrivente precisa che, dalle ricerche presso la Conservatoria dei RR.II., non risulta trascritto alcun ulteriore contratto di locazione oltre quello allegato alle presente. Si precisa, altresì, che lo scrivente ha contattato telefonicamente la Coldiretti, nella persona del Sig. _____, il quale ha di fatto confermato le valutazioni effettuate dallo scrivente, come sopra rappresentate. Da ultimo si osserva che l'intervento delle organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, e nel caso specifico della Coldiretti, ha la finalità principale di garantire il rispetto delle agevolazioni fiscali previste e, a norma dell'art. 23 della Legge 11/02/1971 n. 11, come modificata dall'art. 45 della Legge 03/05/1982 n. 203, sancisce la validità dell'accordo tra le parti ma non nei confronti di terzi. Si ribadiscono pertanto le valutazioni effettuate, rimandando all'Ill.mo G.E. ogni decisione al riguardo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 25)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1955 al 27/10/1976	*** omissis ***, assegnatario per 1/1 con diritto di riservato dominio. Codice Fiscale/P.IVA:	Contratto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ludovico Mancini	07/10/1955	2506	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma	29/10/1955		42239
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Registro Roma	17/10/1955	5013	106/4		
Dal 28/10/1976 al 21/05/2006	*** omissis ***, assegnatario per 1/1 con diritto di riservato dominio. Codice Fiscale/P.IVA:	Delibera di subentro nel contratto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ente Maremma - Ente di Sviluppo in Toscana e Lazio	28/10/1976	208	0478

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma	24/11/1976	50490	39046
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Roma	28/10/1976	14978	
Dal 22/05/2006 al 22/12/2019	*** omissis ***, , proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Augusto Bellagamba	22/05/2006	105251	30932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	09/06/2006	75104	43388
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Entrate Roma 2	07/06/2006	15	13964
Dal 23/12/2019	*** omissis ***, , proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di cessione a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pierluigi Ambrosone	23/12/2019	54012	15292
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	24/12/2019	155266	109127
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'atto di acquisto dei beni (Rep. 105251 Racc. 30932) in favore del soggetto esecutato, non essendo stato depositato agli atti, è stato acquisito dallo scrivente in via integrale ed allegato alla presente (Allegato 5 e 6).

Dalla lettura di tale atto si desume che con deliberazione n. 14/Cs del 06/02/1995, depositata

in atti del Notaio Giuliano Floridi di Roma, con verbale in data 19/05/1995 Rep. 8887, registrato a Roma il 22/05/1995 al n. 24583, l'A.R.S.I.A.L. ha affrancato dal riservato dominio i terreni suddetti ed ha autorizzato la cancellazione del relativo vincolo che, tuttavia, non risulta essere stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma.

Si segnala che l'atto di cessione a titolo gratuito, con il quale l'esecutata ha trasferito il bene al proprio figlio, è intervento in data successiva all'iscrizione del pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 59)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1955 al 27/10/1976	*** omissis ***, assegnatario per 1/1 con diritto di riservato dominio. Codice Fiscale/P.IVA:	Contratto di Assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ludovico Mancini	07/10/1955	2506	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma	29/10/1955		42239
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Roma	17/10/1955	5013	106/4		
Dal 28/10/1976 al 21/05/2006	*** omissis ***, assegnatario per 1/1 con diritto di riservato dominio. Codice Fiscale/P.IVA:	Delibera di Subentro nel contratto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ente Maremma - Ente di Sviluppo in Toscana e Lazio	28/10/1976	208	0478
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma	24/11/1976	50490	39046
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Roma	28/10/1976	14978			
Dal 22/05/2006 al 22/12/2019	*** omissis ***, proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Augusto Bellagamba	22/05/2006	105250	30931
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	26/05/2006	68458	39348
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate Roma 2	24/05/2006	15	12532
Dal 23/12/2019	*** omissis ***, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pierluigi Ambrosone	23/12/2019	54012	15292
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	24/12/2019	155266	109127
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'atto di acquisto dei beni (Rep. 105250 Racc. 30931) in favore del soggetto esecutato, non essendo stato depositato agli atti, è stato acquisito dallo scrivente in via integrale ed allegato alla presente (Allegato 5 e 6).

Dalla lettura di tale atto si desume che con deliberazione n. 14/Cs del 06/02/1995, depositata in atti del Notaio Giuliano Floridi di Roma, con verbale in data 19/05/1995 Rep. 8887, registrato a Roma il 22/05/1995 al n. 24583, l'A.R.S.I.A.L. ha affrancato dal riservato dominio i terreni suddetti ed ha autorizzato la cancellazione del relativo vincolo che, tuttavia, non risulta essere stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma.

Si segnala che l'atto di cessione a titolo gratuito, con il quale l'esecutata ha trasferito il bene al proprio figlio, è intervento in data successiva all'iscrizione del pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 60)

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 07/10/1955 al	*** omissis ***,	Contratto di Assegnazione

27/10/1976	assegnatario per 1/1 con diritto di riservato dominio. Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ludovico Mancini	07/10/1955	2506	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma	29/10/1955		42239
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Roma	17/10/1955	5013	106/4		
Dal 28/10/1976 al 21/05/1976	*** omissis ***, assegnatario per 1/1 con diritto di riservato dominio Codice Fiscale/P.IVA:	Delibera di subentro nel contratto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ente Maremma - Ente di Sviluppo in Toscana e Lazio	28/10/1976	208	0478
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma	24/11/1976	50490	39046
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio Registro Roma	28/10/1976	14978			
Dal 22/05/2006 al 22/12/2019	*** omissis ***, proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Augusto Bellagamba	22/05/2006	105250	30931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	26/05/2006	68458	39348
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Agenzia delle Entrate Roma 2	24/05/2006	15	12532		
Dal 23/12/2019	*** omissis ***, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pierluigi Ambrosone	23/12/2019	54012	15292
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Conservatoria RR.II. di Roma 1	24/12/2019	155266	109127
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'atto di acquisto dei beni (Rep. 105250 Racc. 30931) in favore del soggetto esecutato, non essendo stato depositato agli atti, è stato acquisito dallo scrivente in via integrale ed allegato alla presente (**Allegato 5 e 6**).

Dalla lettura di tale atto si desume che con deliberazione n. 14/Cs del 06/02/1995, depositata in atti del Notaio Giuliano Floridi di Roma, con verbale in data 19/05/1995 Rep. 8887, registrato a Roma il 22/05/1995 al n. 24583, l'A.R.S.I.A.L. ha affrancato dal riservato dominio i terreni suddetti ed ha autorizzato la cancellazione del relativo vincolo che, tuttavia, non risulta essere stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma.

Si segnala che l'atto di cessione a titolo gratuito, con il quale l'esecutata ha trasferito il bene al proprio figlio, è intervento in data successiva all'iscrizione del pignoramento.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 154)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1955 al 27/10/1976	*** omissis ***, assegnatario per 1/1 con diritto di riservato dominio. Codice Fiscale/P.IVA:	Contratto di Assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ludovico Mancini	07/10/1955	2506	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma	29/10/1955	42239	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Roma	17/10/1955	5013	106/4

Dal 28/10/1976 al 21/05/2006	*** omissis ***, assegnatario per 1/1 con diritto di riservato dominio. Codice Fiscale/P.IVA:	Delibera di subentro nel contratto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ente Maremma - Ente di Sviluppo in Toscana e Lazio	28/10/1976	208	0478
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma	24/11/1976	50490	39046
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Roma	28/10/1976	14978			
Dal 22/05/2006 al 22/12/2019	*** omissis ***, proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Augusto Bellagamba	22/05/2006	105250	30931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	26/05/2006	68458	39348
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio delle Entrate Roma 2	24/05/2006	15	12530		
Dal 23/12/2019	*** omissis ***, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pierluigi Ambrosone	23/12/2019	54012	15292
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	24/12/2019	155266	109127
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'atto di acquisto dei beni (Rep. 105250 Racc. 30931) in favore del soggetto esecutato, non essendo stato depositato agli atti, è stato acquisito dallo scrivente in via integrale ed allegato alla presente (Allegato 5 e 6).

Dalla lettura di tale atto si desume che con deliberazione n. 14/Cs del 06/02/1995, depositata in atti del Notaio Giuliano Floridi di Roma, con verbale in data 19/05/1995 Rep. 8887, registrato a Roma il 22/05/1995 al n. 24583, l'A.R.S.I.A.L. ha affrancato dal riservato dominio i terreni suddetti ed ha autorizzato la cancellazione del relativo vincolo che, tuttavia, non risulta essere stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma.

Si segnala che l'atto di cessione a titolo gratuito, con il quale l'esecutata ha trasferito il bene al proprio figlio, è intervenuto in data successiva all'iscrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 25)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 29/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 03/04/2007
Reg. gen. 67656 - Reg. part. 15488
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di *** **omissis** ***
Contro *** **omissis** ***
Capitale: € 1.200.000,00
Interessi: € 600.000,00
Rogante: Augusto Bellagamba
Data: 29/03/2007
N° repertorio: 107197
N° raccolta: 32321
Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 10/11/2010 al n. 24245 Reg.Part. e n. 135027 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 22/01/2009
Reg. gen. 7860 - Reg. part. 2859
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di *** **omissis** ***
Contro *** **omissis** ***
Capitale: € 450.000,00
Percentuale interessi: 4,25 %

Rogante: Augusto Bellagamba

Data: 20/01/2009

N° repertorio: 110840

N° raccolta: 34868

Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 09/11/2010 al n. 24142 Reg.Part. e n. 134262 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 13/09/2019

Reg. gen. 108144 - Reg. part. 75625

Quota: 1/1

A favore di *** **omissis** ***

Contro *** **omissis** ***

Note: Nel quadro D della nota è riportato "SI PRECISA CHE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO NOTIFICATO SONO STATI DESCRITTI ANCHE ALCUNI URBANI NEI CONFRONTI DEI QUALI IL PIGNORAMENTO NON VIENE TRASCritto IN QUANTO NELLE MORE DEL GIUDIZIO E' EMERSO CHE SONO STATI CEDUTI A TERZI NEI CONFRONTI DEI QUALI SARA' AVVIATO UN SEPARATO GIUDIZIO."

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 59)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 29/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Roma il 26/05/2006

Reg. gen. 68461 - Reg. part. 18740

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

A favore di *** **omissis** ***

Contro *** **omissis** ***

Capitale: € 600.000,00

Percentuale interessi: 5,85 %

Rogante: Augusto Bellagamba

Data: 22/05/2006

N° repertorio: 105252

Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 10/11/2010 al n. 24246 Reg.Part. e n. 135028 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.

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

Iscritto a Roma il 03/04/2007

Reg. gen. 67656 - Reg. part. 15488

Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di *** **omissis** ***
Contro *** **omissis** ***
Capitale: € 1.200.000,00
Interessi: € 600.000,00
Rogante: Augusto Bellagamba
Data: 29/03/2007
N° repertorio: 107197
N° raccolta: 32321
Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 10/11/2010 al n. 24245 Reg.Part. e n. 135027 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.

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

Iscritto a Roma il 22/01/2009
Reg. gen. 7860 - Reg. part. 2859
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di *** **omissis** ***
Contro *** **omissis** ***
Capitale: € 450.000,00
Percentuale interessi: 4,25 %
Rogante: Augusto Bellagamba
Data: 20/01/2009
N° repertorio: 110840
N° raccolta: 34868
Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 09/11/2010 al n. 24142 Reg.Part. e n. 134262 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 13/09/2019
Reg. gen. 108144 - Reg. part. 75625
Quota: 1/1
A favore di *** **omissis** ***
Contro *** **omissis** ***
Note: Nel quadro D della nota è riportato "SI PRECISA CHE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO NOTIFICATO SONO STATI DESCRITTI ANCHE ALCUNI URBANI NEI CONFRONTI DEI QUALI IL PIGNORAMENTO NON VIENE TRASCritto IN QUANTO NELLE MORE DEL GIUDIZIO E' EMERSO CHE SONO STATI CEDUTI A TERZI NEI CONFRONTI DEI QUALI SARA' AVVIATO UN SEPARATO GIUDIZIO."

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 60)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 29/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 26/05/2006
Reg. gen. 68461 - Reg. part. 18740
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di *** **omissis** ***
Contro *** **omissis** ***
Capitale: € 600.000,00
Percentuale interessi: 5,85 %
Rogante: Augusto Bellagamba
Data: 22/05/2006
N° repertorio: 105252
Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 10/11/2010 al n. 24246 Reg.Part. e n. 135028 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 03/04/2007
Reg. gen. 67656 - Reg. part. 15488
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di *** **omissis** ***
Contro *** **omissis** ***
Capitale: € 1.200.000,00
Interessi: € 600.000,00
Rogante: Augusto Bellagamba
Data: 29/03/2007
N° repertorio: 107197
N° raccolta: 32321
Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 10/11/2010 al n. 24245 Reg.Part. e n. 135027 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 22/01/2009
Reg. gen. 7860 - Reg. part. 2859
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di *** **omissis** ***
Contro *** **omissis** ***
Capitale: € 450.000,00
Percentuale interessi: 4,25 %
Rogante: Augusto Bellagamba
Data: 20/01/2009
N° repertorio: 110840
N° raccolta: 34868
Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 09/11/2010 al n. 24142 Reg.Part. e n. 134262 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 13/09/2019

Reg. gen. 108144 - Reg. part. 75625

Quota: 1/1

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Note: Nel quadro D della nota è riportato "SI PRECISA CHE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO NOTIFICATO SONO STATI DESCRITTI ANCHE ALCUNI URBANI NEI CONFRONTI DEI QUALI IL PIGNORAMENTO NON VIENE TRASCritto IN QUANTO NELLE MORE DEL GIUDIZIO E' EMERSO CHE SONO STATI CEDUTI A TERZI NEI CONFRONTI DEI QUALI SARA' AVVIATO UN SEPARATO GIUDIZIO."

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425
(FOGLIO 102 PART. 154)**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 29/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Roma il 26/05/2006

Reg. gen. 68461 - Reg. part. 18740

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Capitale: € 600.000,00

Percentuale interessi: 5,85 %

Rogante: Augusto Bellagamba

Data: 22/05/2006

N° repertorio: 105252

Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 10/11/2010 al n. 24246 Reg.Part. e n. 135028 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.

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

Iscritto a Roma il 03/04/2007

Reg. gen. 67656 - Reg. part. 15488

Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Capitale: € 1.200.000,00

Interessi: € 600.000,00

Rogante: Augusto Bellagamba

Data: 29/03/2007

N° repertorio: 107197

N° raccolta: 32321

Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 10/11/2010 al n. 24245 Reg.Part. e n. 135027 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.

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

Iscritto a Roma il 22/01/2009

Reg. gen. 7860 - Reg. part. 2859

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

A favore di *** **omissis** ***

Contro *** **omissis** ***

Capitale: € 450.000,00

Percentuale interessi: 4,25 %

Rogante: Augusto Bellagamba

Data: 20/01/2009

N° repertorio: 110840

N° raccolta: 34868

Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 09/11/2010 al n. 24142 Reg.Part. e n. 134262 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 13/09/2019

Reg. gen. 108144 - Reg. part. 75625

Quota: 1/1

A favore di *** **omissis** ***

Contro *** **omissis** ***

Note: Nel quadro D della nota è riportato "SI PRECISA CHE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO NOTIFICATO SONO STATI DESCRITTI ANCHE ALCUNI URBANI NEI CONFRONTI DEI QUALI IL PIGNORAMENTO NON VIENE TRASCritto IN QUANTO NELLE MORE DEL GIUDIZIO E' EMERSO CHE SONO STATI CEDUTI A TERZI NEI CONFRONTI DEI QUALI SARA' AVVIATO UN SEPARATO GIUDIZIO."

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale (**Allegato 4**), e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi depositate, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016 l'immobile di che trattasi ricade:

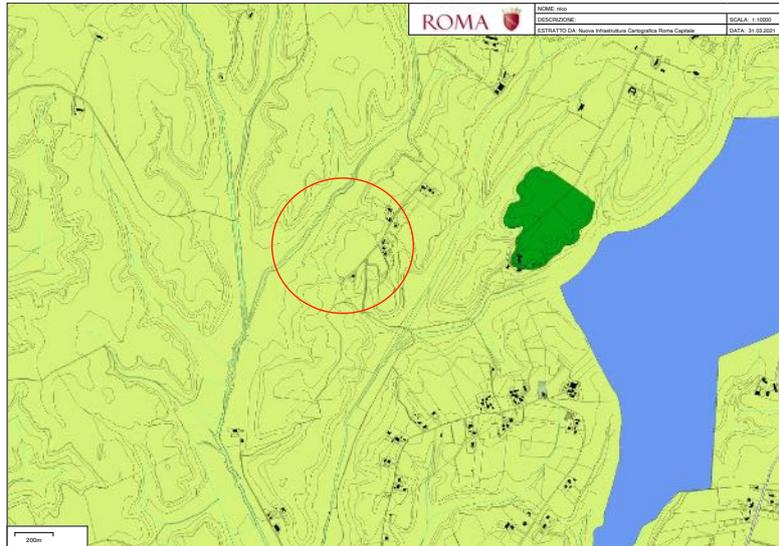
1. Sistemi e regole (1:10.000): **Sistema ambientale, Agro Romano** (art. 68, 74 N.T.A.)

2. Carta della qualità: ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g); ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i

beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.

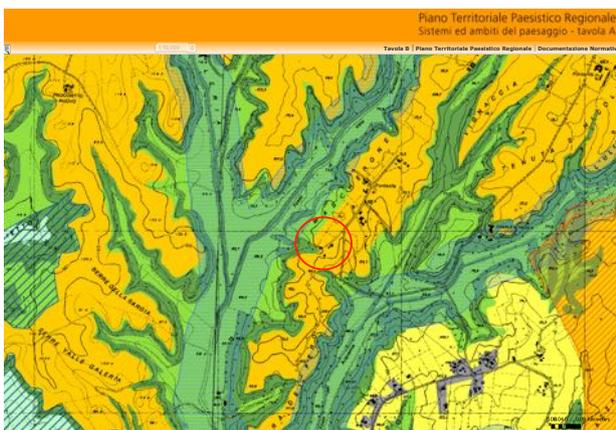
3. Rete ecologica: Compreso nella **Componente primaria (A)**, all'interno del perimetro del **parco agricolo comunale Arrone Galeria**; in parte interessato da Reticolo idrografico principale e in parte interessato Boschi.

4. Standard urbanistici: nessuna prescrizione

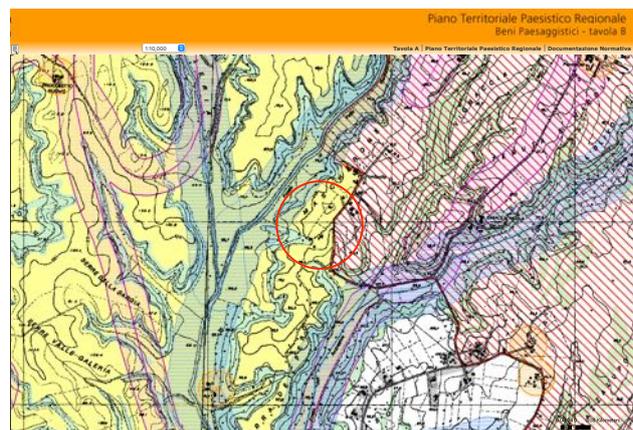


Stralcio tavola di P.R.G.

Si riportano altresì nel seguito gli stralci delle Tavole del Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007:



Stralcio PTPR Tav. A



Stralcio PTPR Tav. B

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come precedentemente evidenziato il terreno, oggetto del Lotto n. 1 in esame, è in buona parte privo di edifici fatto salvo per una costruzione adibita a ricovero degli animali e n. 2 tettoie metalliche. Per

tali manufatti non sono stati rinvenuti titoli edilizi abilitativi; gli stessi inoltre non risultano inseriti nella mappe catastali (solo una delle due tettoie è riportata in mappa).

Al riguardo si rileva che se le tettoie, essendo aperte su tutti i lati, e non avendo quindi una rilevanza volumetrica possono, a giudizio dello scrivente, considerarsi realizzabili liberamente, il manufatto adibito a ricovero degli animali è configurabile con una nuova costruzione soggetta al rilascio di un titolo edilizio, in mancanza del quale deve ritenersi abusivo.

Pertanto, considerato che non vi sono gli estremi per la riapertura dei termini del condono a norma dell'art. 40 Legge 47/85 e seguenti e tantomeno risulta possibile il c.d. "accertamento di conformità delle opere" ai sensi dell'art. 36 del T.U. di cui al D.P.R. 380/2001, in sede di stima del valore finale del terreno verranno decurtati gli oneri di demolizione prudenzialmente stimati nella misura pari € **5.000,00**.

LOTTO 2

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 26)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, alla data di trascrizione del pignoramento, apparteneva ai seguenti esecutati:

- ***** omissis ***** (Proprietà 1/1)

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

- ***** omissis ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione dei beni.

Dal certificato anagrafico (**Allegato 8**) risulta che l'esecutata ha contratto matrimonio in data 16/06/1990 con ***** omissis *****, nato _____ e che, con atto in data 03/02/1997 a Rogito del Notaio Ambrosone Pierluigi di Roma i coniugi hanno optato per il regime di separazione dei beni.

Attualmente il bene risulta di proprietà di * omissis *** (figlio dell'esecutata) in forza dell'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 23/12/2019 (Rep. 54012 Racc. 15292), trascritto in data 24/12/2019 Reg. Gen. 155266 Reg. Part. 109127.**

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 61)

Si rimanda a quanto precedentemente riportato per il bene n. 2.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 63)

Si rimanda a quanto precedentemente riportato per il bene n. 2.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 185)

Si rimanda a quanto precedentemente riportato per il bene n. 2.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425, PIANO TERRA, INTERNO 1, (FOGLIO 102 PART. 187 SUB. 1)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, alla data di trascrizione del pignoramento, apparteneva ai seguenti esecutati:

- ***** omissis ***** (Proprietà 1/1)

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

- ***** omissis ***** (Proprietà 1/1)

L'esecutato risulta di stato civile libero (**Allegato 21**).

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425, PIANO T-1, INTERNO 2, (FOGLIO 102 PART. 187 SUB. 2)

Si rimanda a quanto precedentemente riportato per il bene n. 9.

BENE N° 11 - FABBRICATO AD USO AGRICOLO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425, PIANO T-S1, (FOGLIO 102 PART. 186 GRAFFATO CON PART. 188)

Si rimanda a quanto precedentemente riportato per il bene n. 9.

CONFINI

Il Lotto in esame, costituito dalle particelle n. 26, 61, 63 e 185, e dai sovrastanti fabbricati di cui alle particelle 186, 187 e 188, confina con Via del Casale di San Nicola, con strada interpoderale (part. 62 e 64), con altre proprietà di cui alle particelle 197, 199 e 207.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 26)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1.310,00 mq	1.310,00 mq	1,00	1.310,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1.310,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1.310,00 mq		

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 61)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2.720,00 mq	2.720,00 mq	1,00	2.720,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2.720,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2.720,00 mq		

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 63)

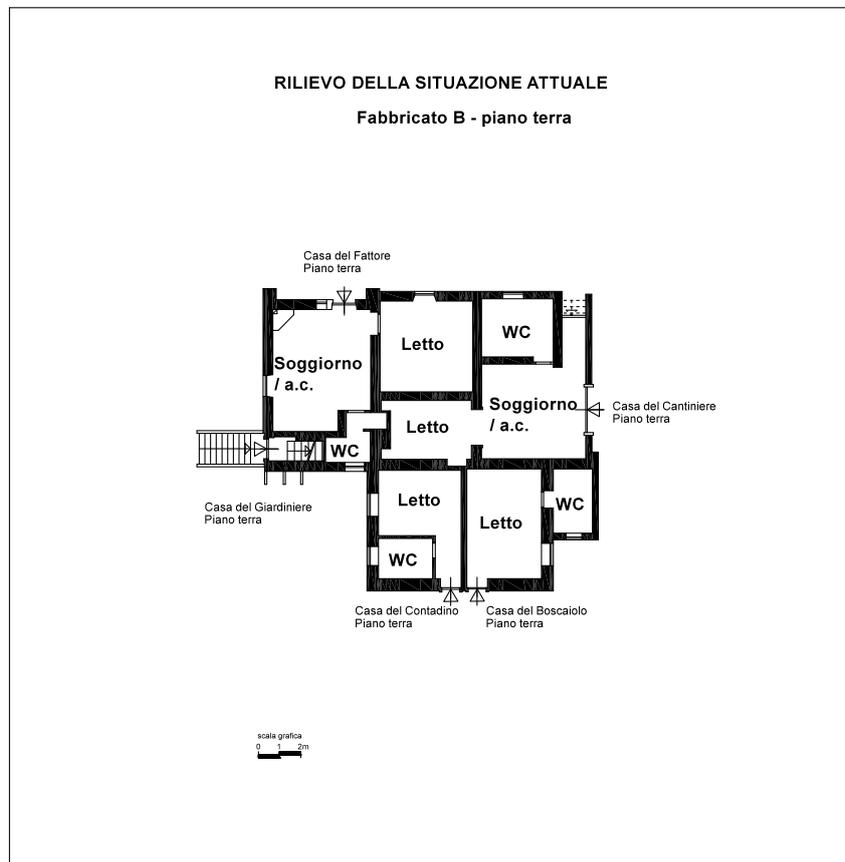
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	30,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 185)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	12.979,00 mq	12.979,00 mq	1,00	12.979,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12.979,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12.979,00 mq		

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425, PIANO TERRA, INTERNO 1, (FOGLIO 102 PART. 187 SUB. 1)

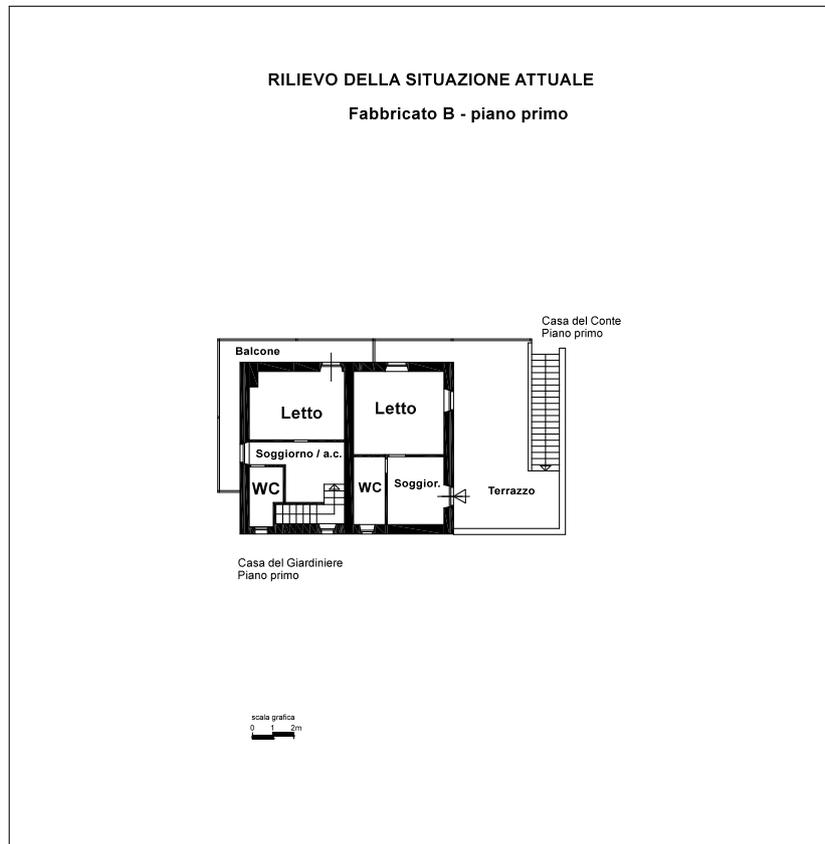
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	139,00 mq	189,00 mq	1,00	189,00 mq	variabile	T
Totale superficie convenzionale:				189,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				189,00 mq		



Come meglio rappresentato nel successivo capitolo “REGOLARITA’ EDILIZIA” l’immobile presenta numerose difformità ed ampliamenti privi di titolo. Pertanto, ai fini della stima del valore, verrà considerata la sola consistenza legittima.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425, PIANO T-1, INTERNO 2, (FOGLIO 102 PART. 187 SUB. 2)

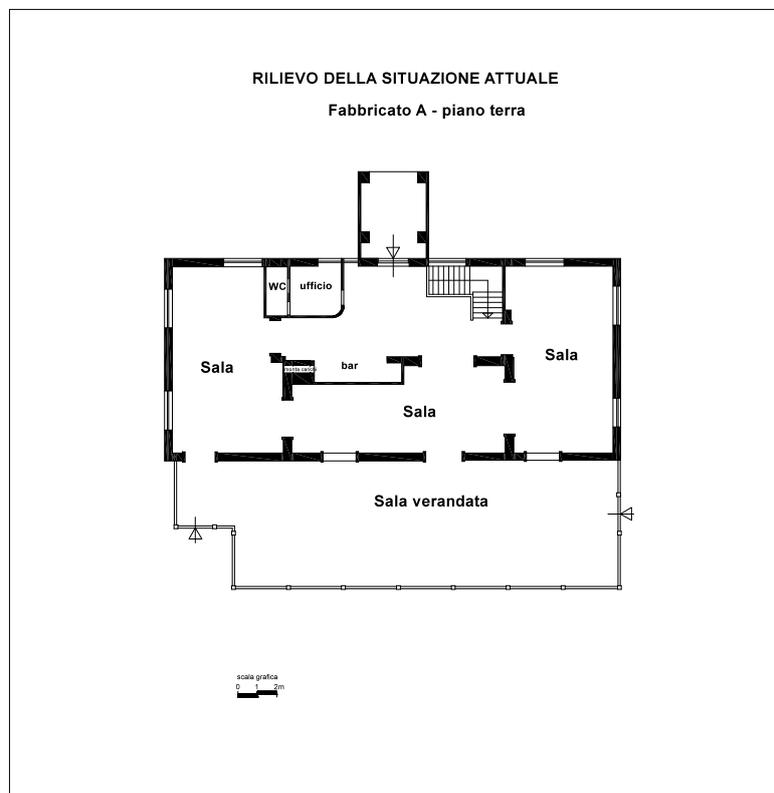
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	61,00 mq	87,00 mq	1,00	87,00 mq	variabile	1
Balcone / terrazzo	56,00 mq	56,00 mq	0,30	16,80 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				103,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,80 mq		

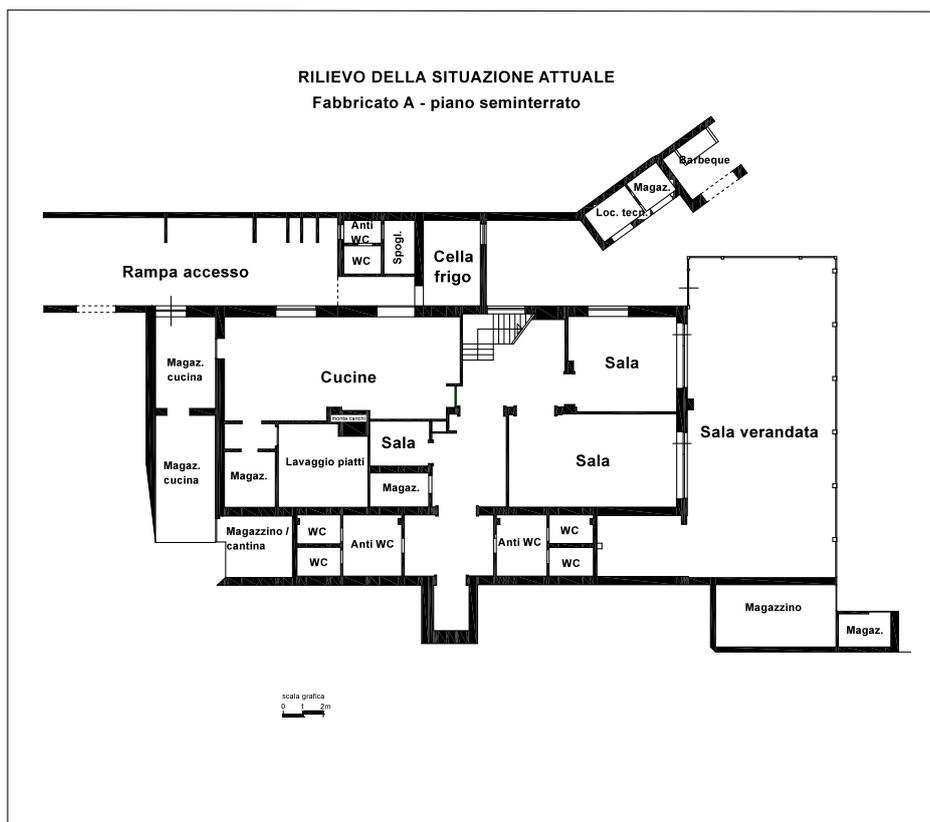


Anche in questo caso, come meglio rappresentato nel successivo capitolo “REGOLARITA’ EDILIZIA”, l’immobile presenta delle difformità relative all’ampliamento delle superficie esterne (terrazzo e balcone). Pertanto, ai fini della stima del valore, verrà considerata la sola consistenza legittima.

BENE N° 11 – FABBRICATO AD USO AGRICOLO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425, PIANO T-S1, (FOGLIO 102 PART. 186 GRAFFATO CON PART. 188)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato A – piano T						
Attività ristorazione	200,00 mq	248,00 mq	1,00	248,00 mq	variabile	T
Attività ristorazione verandata	139,00 mq	140,00 mq	0,80	112,00 mq	variabile	T
Portico	14,00 mq	16,00 mq	0,35	5,60 mq	variabile	T
Fabbricato A – piano S1						
Attività ristorazione	316,00 mq.	375,00 mq	1,00	375,00 mq	variabile	S1
Attività ristorazione verandata	132,00 mq	133,00 mq	0,60	79,80 mq	variabile	S1
Magazzini e locali deposito	23,00 mq	27,00 mq	0,20	5,40 mq	variabile	S1
Totale superficie convenzionale:				825,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				825,80 mq		





Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato C						
Residenziale	52,00 mq	76,00 mq	1,00	76,00 mq	variabile	T
Totale superficie convenzionale:				76,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,00 mq		



Si precisa che buona parte della superficie degli immobili sopra descritti è priva di titolo edilizio (come meglio rappresentato nel successivo capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA").

Pertanto ai fini della stima del valore è stata considerata la sola consistenza e destinazione legittima, ovvero mq. 248 a piano, per un volume complessivo pari a mc. 1.700, per il fabbricato A e mq. 50, per un volume pari a 150 mc. per il Fabbricato C.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 26)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1976 al 22/05/2006	*** omissis ***,	Catasto Terreni Fg. 102, Part. 26 Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 13 10 Reddito dominicale € 0,53 Reddito agrario € 0,14
Dal 22/05/2006 al 23/12/2019	*** omissis ***, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Terreni Fg. 102, Part. 26 Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 13 10 Reddito dominicale € 0,53 Reddito agrario € 0,14
Dal 23/12/2019 al 22/08/2020	*** omissis ***, proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 102, Part. 26 Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 13 10 Reddito dominicale € 0,53 Reddito agrario € 0,14

Precedentemente al 28/10/1976 la particella risulta intestata a *** omissis *** nella qualità di possessore per acquisto dall'Ente per la Colonizzazione della Maremma Tosco Laziale – venditore con patto di riservato dominio.

L'intestazione catastale comunque risulta coerente con gli atti rinvenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 61)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1976 al 22/05/2006	*** omissis ***, proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 102, Part. 61 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 27 20 Reddito dominicale € 17,66 Reddito agrario € 7,73
Dal 22/05/2006 al 23/12/2019	*** omissis ***, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Terreni Fg. 102, Part. 61 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 27 20

		Reddito dominicale € 17,66 Reddito agrario € 7,73
Dal 23/12/2019 al 22/08/2020	*** omissis ***, proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 102, Part. 61 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 27 20 Reddito dominicale € 17,66 Reddito agrario € 7,73

Precedentemente al 28/10/1976 la particella risulta intestata a *** omissis *** nella qualità di possessore per acquisto dall'Ente per la Colonizzazione della Maremma Tosco Laziale – venditore con patto di riservato dominio.

L'intestazione catastale comunque risulta coerente con gli atti rinvenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 63)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1976 al 22/05/2006	*** omissis ***, proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 102, Part. 63 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 00 30 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,09
Dal 22/05/2006 al 23/12/2019	*** omissis ***, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Terreni Fg. 102, Part. 63 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 00 30 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,09
Dal 23/12/2019 al 22/08/2020	*** omissis ***, proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 102, Part. 63 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 00 30 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,09

Precedentemente al 28/10/1976 la particella risulta intestata a *** omissis *** nella qualità di possessore per acquisto dall'Ente per la Colonizzazione della Maremma Tosco Laziale – venditore con patto di riservato dominio.

L'intestazione catastale comunque risulta coerente con gli atti rinvenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 185)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1976 al 15/02/2005	*** omissis ***, proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 102, Part. 65 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 01 34 40 Reddito dominicale € 87,25 Reddito agrario € 38,18
Dal 15/02/2005 al 22/05/2006	*** omissis ***, proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 102, Part. 185 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 01 29 79 Reddito dominicale € 84,26 Reddito agrario € 36,87
Dal 22/05/2006 al 23/12/2019	*** omissis ***, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Terreni Fg. 102, Part. 185 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 01 29 79 Reddito dominicale € 84,26 Reddito agrario € 36,87
Dal 23/12/2019 al 22/08/2020	*** omissis ***, proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 102, Part. 185 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 01 29 79 Reddito dominicale € 84,26 Reddito agrario € 36,87

La riduzione della consistenza della particella in esame deriva dall'inserimento in mappa dei sovrastanti fabbricati che hanno assunto autonoma identificazione con la particelle nn. 186,187 e 188. Precedentemente al 28/10/1976 la particella risulta intestata a *** omissis *** nella qualità di possessore per acquisto dall'Ente per la Colonizzazione della Maremma Tosco Laziale - venditore con patto di riservato dominio.

L'intestazione catastale comunque risulta coerente con gli atti rinvenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425, PIANO TERRA, INTERNO 1, (FOGLIO 102 PART. 187 SUB. 1)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/2005 al 22/05/2006	*** omissis ***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 187 Sub. 1, Zc. 6, Categoria A4 Cl.6, Cons. 7 vani Superficie catastale mq Rendita € 795,34 Piano T
Dal 22/05/2006 al 09/11/2015	*** omissis ***,	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 187 Sub. 1, Zc. 6, Categoria A4

	proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Cl.6, Cons. 7 vani Superficie catastale mq Rendita € 795,34 Piano T
Dal 09/11/2015 al 24/07/2019	*** omissis ***, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 187 Sub. 1, Zc. 6, Categoria A4 Cl.6, Cons. 7 vani Superficie catastale Totale 162 mq. - Totale escluse le aree scoperte 162 mq Rendita € 795,34 Piano T
Dal 24/07/2019 al 02/03/2022	*** omissis ***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 187 Sub. 1, Zc. 6, Categoria A4 Cl.6, Cons. 7 vani Superficie catastale Totale 162 mq. - Totale escluse le aree scoperte 162 mq Rendita € 795,34 Piano T

L'intestazione catastale comunque risulta coerente con gli atti rinvenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425, PIANO T-1, INTERNO 2, (FOGLIO 102 PART. 187 SUB. 2)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/2005 al 22/05/2006	*** omissis ***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 187 Sub. 2, Zc. 6, Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 vani Superficie catastale mq Rendita € 624,91 Piano T-1
Dal 22/05/2006 al 09/11/2015	*** omissis ***, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 187 Sub. 2, Zc. 6, Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 vani Superficie catastale mq Rendita € 624,91 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 24/07/2019	*** omissis ***, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 187 Sub. 2, Zc. 6, Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale 102 mq. - Totale escluse le aree scoperte 93 mq Rendita € 624,91 Piano T-1
Dal 24/07/2019 al 02/03/2022	*** omissis ***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 187 Sub. 2, Zc. 6, Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale 102 mq. - Totale escluse le aree scoperte 93 mq Rendita € 624,91 Piano T-1

L'intestazione catastale comunque risulta coerente con gli atti rinvenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma.

BENE N° 11 – FABBRICATO AD USO AGRICOLO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425, PIANO T-S1, (FOGLIO 102 PART. 186 GRAFFATO CON PART. 188)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/2005 al 22/05/2006	*** omissis ***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 186 graffata con part. 188, Zc. 6, Categoria D10 Rendita € 2.992,00 Piano T-S1
Dal 22/05/2006 al 24/07/2019	*** omissis ***, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 186 graffata con part. 188, Zc. 6, Categoria D10 Rendita € 2.992,00 Piano T-S1
Dal 24/07/2019 al 02/03/2022	*** omissis ***, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 186 graffata con part. 188, Zc. 6, Categoria D10 Rendita € 2.992,00 Piano T-S1

L'intestazione catastale comunque risulta coerente con gli atti rinvenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 26)

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
102	26				Bosco ceduo	4	00 13 10 mq	0,53 €	0,14 €	

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 61)

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
102	61				Seminativo	4	00 27 20 mq	17,66 €	7,73 €	

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 63)

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
102	63				Seminativo	4	00 00 30 mq	0,19 €	0,09 €		

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 185)

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
102	185				Seminativo	4	01 29 79 mq	84,26 €	36,87 €		

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425, PIANO TERRA, INTERNO 1, (FOGLIO 102 PART. 187 SUB. 1)

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	102	187	1	6	A4	6	7 vani	Totale 162 mq. - Totale escluse le aree scoperte 162 mq	795,34 €	T		

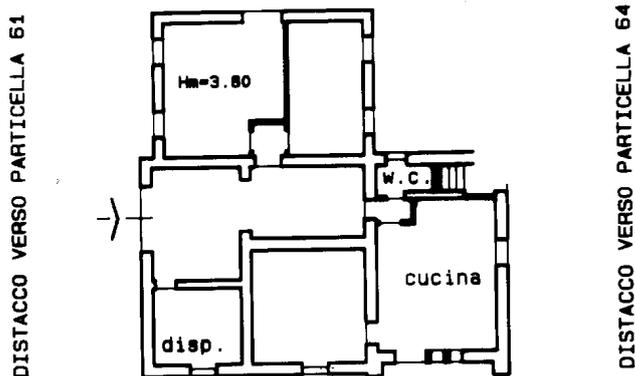
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi risulta completamente difforme rispetto alla planimetria catastale (di seguito riportata); per il dettaglio di tali difformità si rimanda al capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA".

ABITAZIONE int.1
 piano terra h = 3.00

DISTACCO VERSO PARTICELLA 64



DISTACCO VERSO VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425, PIANO T-1, INTERNO 2, (FOGLIO 102 PART. 187 SUB. 2)

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	102	187	2	6	A4	6	5,5 vani	Totale 102 mq. - Totale escluse le aree scoperte 93 mq	624,91 €	T-1		

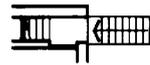
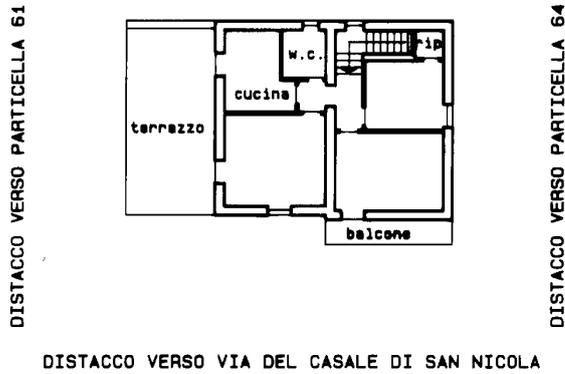
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi risulta completamente difforme rispetto alla planimetria catastale (di seguito riportata); per il dettaglio di tali difformità si rimanda al capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA".

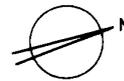
ABITAZIONE int.2
 piano primo hm = 3.55

DISTACCO VERSO PARTICELLA 64



piano terra

orientamento



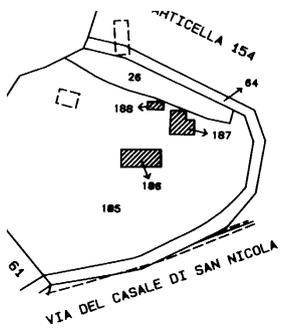
BENE N° 11 – FABBRICATO AD USO AGRICOLO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425, PIANO T-S1, (FOGLIO 102 PART. 186 GRAFFATO CON PART. 188)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	102	186		6	D10				2.992,00 €	T-S1	188

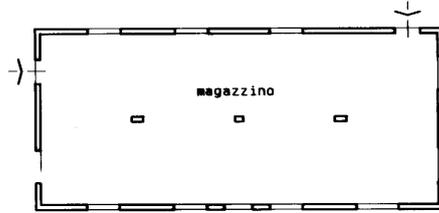
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

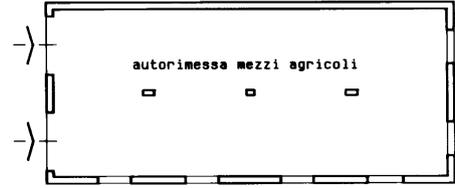
Lo stato dei luoghi risulta completamente difforme rispetto alla planimetria catastale (di seguito riportata); per il dettaglio di tali difformità si rimanda al capitolo “REGOLARITA’ EDILIZIA”.



NIMETRIA - RAPP. 1: 2.000

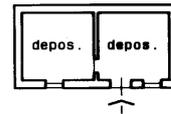
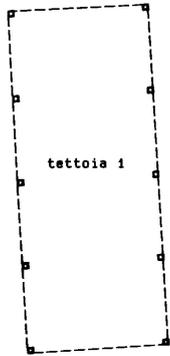


piano terra hm = 3.75



piano primo sottostrada h = 3.00

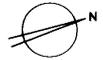
FABBRICATO PARTICELLA n.186



piano terra h = 2.80

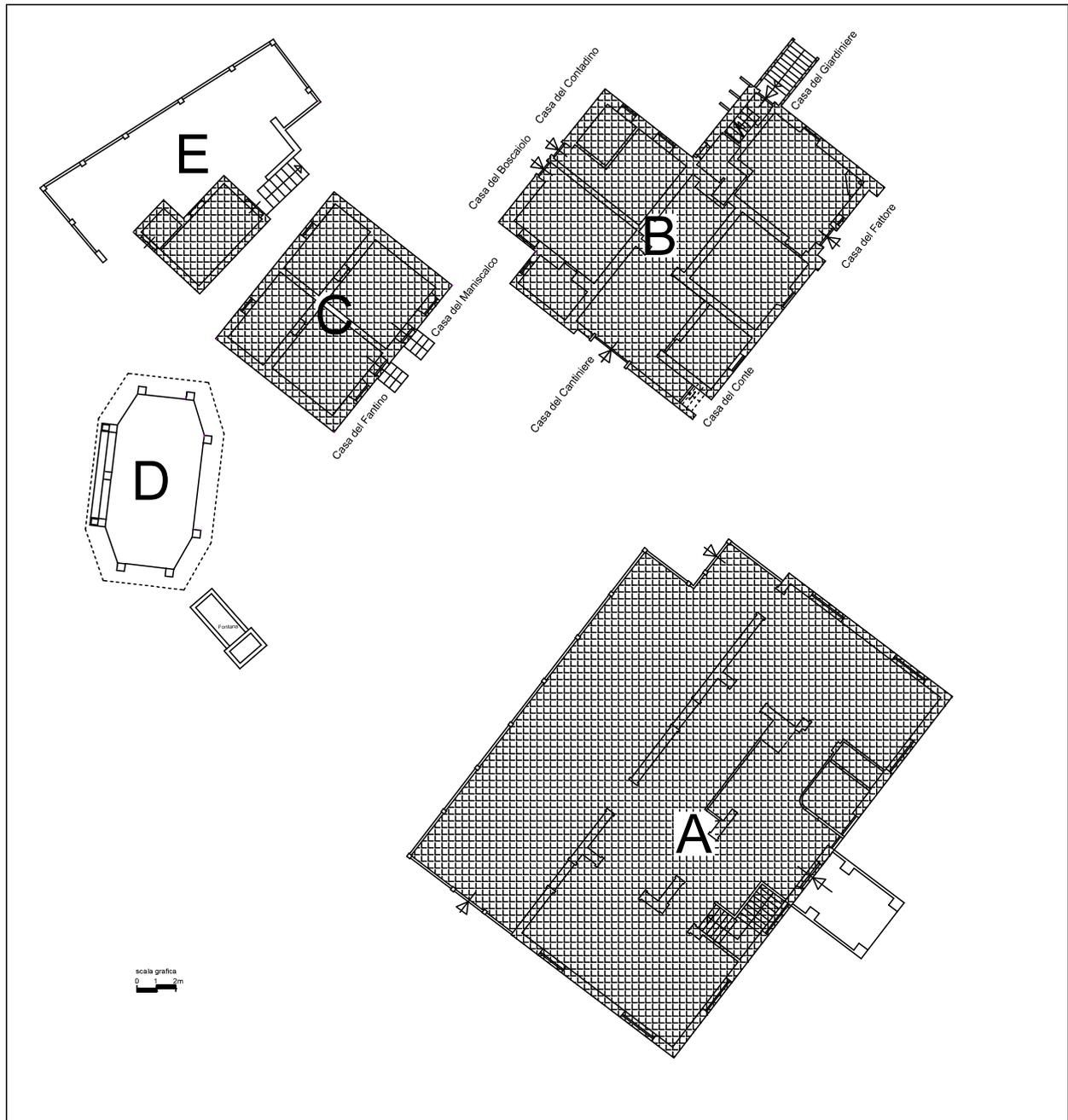
FABBRICATO PARTICELLA n.188

orientamento



STATO CONSERVATIVO

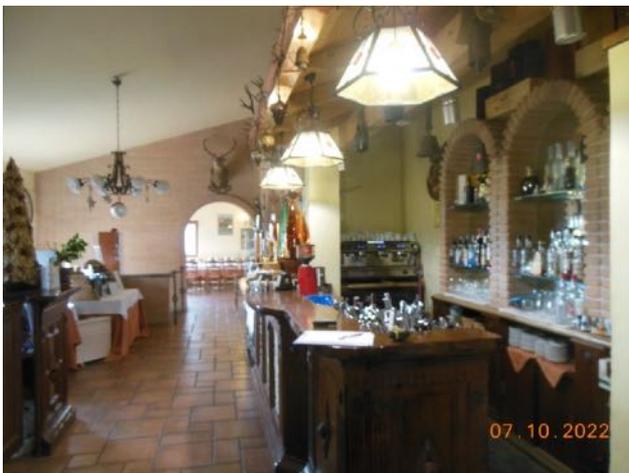
Le aree ricadenti nel Lotto n. 2 sono, in parte, quelle specifiche sulle quali sorgono i fabbricati nei quali attualmente si svolge l'attività turistico ricettiva dell'Agriturismo " " (di cui si riporta nel seguito uno schema grafico).



In particolar modo nel fabbricato principale, contraddistinto con la lettera **A**, articolato su due livelli, viene svolta l'attività di ristorazione. Lo stesso è costituito, al piano terra, da un'ampia zona verandata (di circa 140 mq.) posta sul lato Ovest, prospiciente una gradevole e ben curata area esterna, come da foto di seguito riportate.



Nella parte interna dell'edificio si aprono altre tre sale, per una superficie complessiva di circa 150 mq., oltre ad un ambiente nel quale si trova il bar e la zona reception, con l'annesso ufficio ed un servizio igienico privato (si riportano nel seguito alcune foto rappresentative).



Attraverso un'ampia e comoda scala interna si raggiunge il piano seminterrato nel quale vi sono altre due sale (per circa 60 mq.), oltre una saletta "privé", ed i servizi igienici per la clientela, entrambi dotati di antibagno.

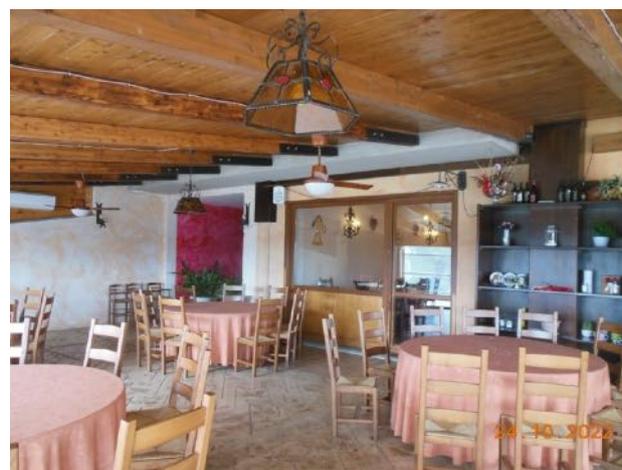




Al piano seminterrato è inoltre ubicata la zona cucine (di cui si riportano nel seguito alcune foto) avente un accesso esterno autonomo sul lato Est dell'edificio.



Completa la consistenza del piano seminterrato un'ampia tettoia, chiusa con serrande di plastica, che rendono fruibile un'area di circa 130 mq., prospiciente il giardino posto sul lato Sud nel quale, come si vede dalle foto sotto riportate, c'è anche una zona barbeque.



L'edificio, nel quale attualmente viene svolta l'attività di ristorazione, nel complesso, è in un discreto stato manutentivo.

L'attività ricettiva viene svolta nei fabbricati **B** e **C**, nei quali sono state realizzate n. 8 unità abitative, ciascuna con una specifica denominazione.

Nel fabbricato **C**, che si sviluppa su un unico livello, si trovano due stanze matrimoniali, pressoché uguali, con annesso servizio igienico privato, chiamate "*Casa del Fantino*" e "*Casa del Maniscalco*" (per le quali si riportano nel seguito alcune foto rappresentative).





Anche in questo caso l'immobile è complessivamente in un discreto stato manutentivo

Nel fabbricato **B**, articolato su due livelli, ci sono le altre unità abitative. In particolare al piano terra, con accesso dal lato Est, si trova la "Casa del Fattore" che, sostanzialmente, è un mini appartamento con un soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno (come da foto di seguito riportate).



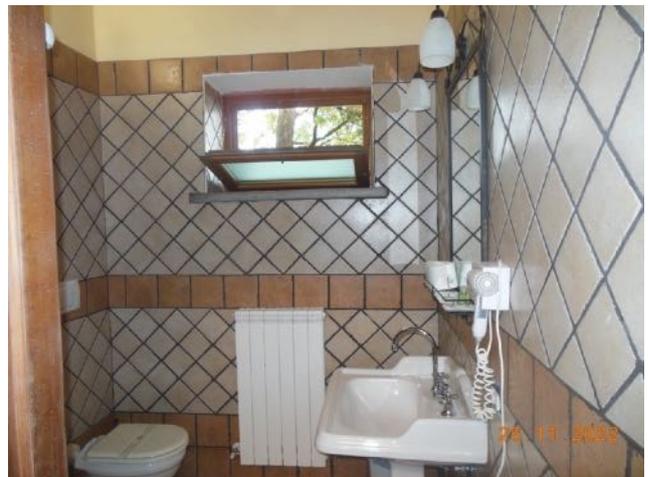
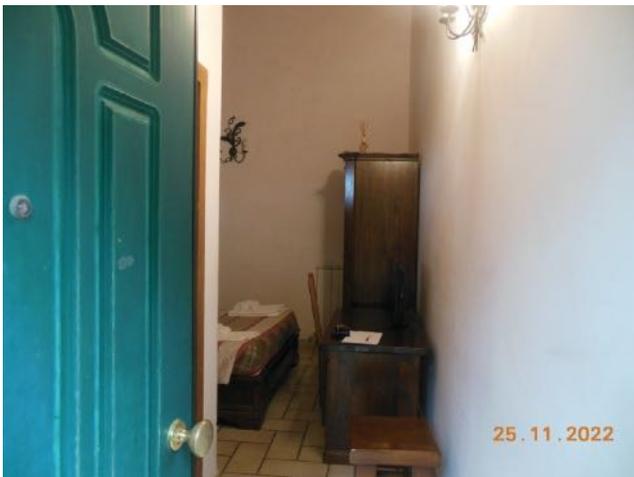
Simile alla precedente è la "Casa del Cantiniere", il cui accesso è dal Lato Sud del fabbricato prospiciente il giardino, ovvero la corte centrale dell'agriturismo. Nell'unità immobiliare sono presenti ampie zone con efflorescenze dovute alla carenza di coibentazione dal sovrastante terrazzo (come desumibile dalle foto di seguito riportate)





Nella parte retrostante del fabbricato, sul Lato Ovest, si affacciano altre due camere matrimoniali, con bagno privato, denominate la "Casa del Contadino" e la "Casa del Boscaiolo" (come da foto di seguito riportate).







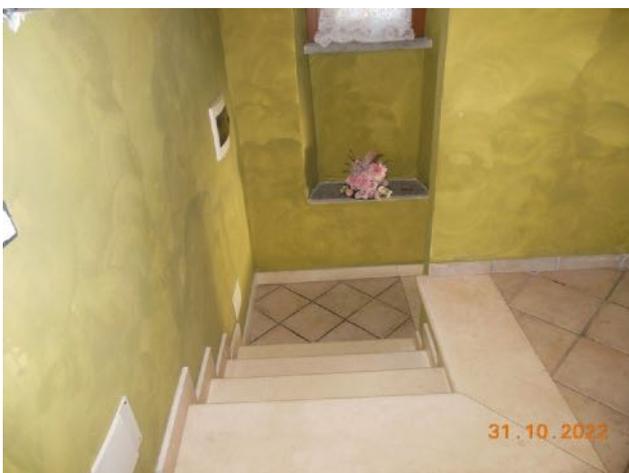
Nelle suddette unità immobiliari sono visibili dei segni di umidità da risalita.

Al primo piano del Fabbricato **B** si trova la “*Casa del Conte*” il cui accesso avviene da una scala esterna che porta al terrazzo; la stessa è costituita da un primo ambiente, una camera ed un bagno (come da foto di seguito riportate).





Da ultimo la "Casa del Fantino" il cui accesso avviene da una scala, posta sul Lato Nord dell'edificio; la stessa è costituita da una zona giorno con angolo cottura, un bagno ed una camera, da cui si accede ad un balcone (vedi foto di seguito riportate).





In posizione defilata rispetto alla corte centrale della struttura ricettiva è collocata la zona servizi (individuata con la lettera **E**) costituita da un fabbricato di modeste dimensioni, adibito a magazzino/lavanderia e locale caldaia (come da foto di seguito riportate).



Vi è inoltre una struttura in cemento armato, allo stato grezzo, la cui copertura è utilizzata come area stenditoio, mentre la parte inferiore è di fatto un magazzino (come da foto di seguito riportate).



L'edificio **D** è una tettoia, a pianta ottagonale, della superficie netta di circa 37 mq., costituita da pilastri in muratura e copertura in legno (di cui si riportano le foto).



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Durante il sopralluogo effettuato non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi, livelli o usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento. Si precisa che non sono state rinvenute tracce di tali diritti né dalle risultanze delle visure effettuate presso la Conservatoria dei

RR. II. di Roma 1 che negli atti di compravendita a rogito del Notaio Augusto Bellagamba del 22 maggio 2006, Rep. 105250 Racc. 30931 e Rep. 105251 Racc. 30932 i quali riportano la dicitura di rito.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio immobiliare risulta occupato da terzi con contratto di affitto di fondo rustico opponibile alla procedura poiché registrato e trascritto prima del pignoramento.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/01/2017
- Trascrizione contratto: 24/04/2019
- Scadenza contratto: 23/01/2047

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, unitamente ai sovrastanti fabbricati, nel quale si svolge l'attività ricettiva di agriturismo risulta occupato dalla Società Agricola a Responsabilità Limitata Semplificata " " in forza del contratto di affitto di fondi rustici con fabbricati pertinenziali del 24/01/2017 registrato presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio di Roma 2) in data 25/01/2017 al n. 549 Serie 3 e, previo atto pubblico notarile del 18/04/2017 Rep. 3824 Racc. 2686, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 24/04/2019 (**Allegato 9**).

In particolare, come si legge dal contratto, l'oggetto della locazione sono "i terreni e i fabbricati" (Articolo 2) nonché "i diritti all'aiuto PAC" (Articolo 3); al riguardo si precisa che, con il contratto in analisi, vengono concessi in affitto anche altri terreni in comune di Bassano in Teverina (VT) per una superficie complessiva concessa di 27,3 ettari.

La durata del contratto è trentennale "con inizio dal 24 gennaio 2017 e scadenza al 23 gennaio 2047 senza alcuna necessità di disdetta" (Articolo 4).

In merito al canone l'Articolo 6 recita:

"Il canone di affitto viene complessivamente stabilito per l'intera durata del presente contratto in € 18.132,97 (diciottomilacentotrentadue/97), di cui € 15.000,00 (quindicimila/00) a titolo di affitto dei terreni, fabbricati e rustici ed € 3.132,97 (tremilacentotrentadue/97) a titolo di affitto dei diritti di aiuto PAC, da pagarsi secondo le modalità e nei termini di seguito indicati: da pagare in trenta rate annuali di pari importo.

Nel caso in cui il canone venga corrisposto mediante bonifico bancario, tale modalità di pagamento costituisce quietanza sempreché la relativa causale sia riferita al pagamento del canone,

Il canone come sopra quantificato non è soggetto ad adeguamento per l'intera durata del contratto."

Per la lettura integrale del contratto si rimanda all'**Allegato 9**.

Canoni di locazione

Sulla base di quanto sopra riportato per l'affitto dei terreni, oggetto della presente procedura, e dei soprastanti fabbricati e rustici, unitamente ad altri terreni nel comune di Bassano in Teverina (non oggetto della presente procedura) il canone di affitto è pari a **€ 500,00 all'anno** (€ 15.000,00 : 30 anni), ovvero **€ 41,67 al mese** (€ 500,00 : 12 mesi).

Al fine di poter valutare la congruità, ex art 2923 III° comma c.c., del suddetto canone sono stati dapprima ricercati dallo scrivente, presso la C.C.I.AA, i dati di bilancio della Società locataria; tale ricerca non ha sortito alcun effetto posto che l'ultimo bilancio depositato risale al 2014, data antecedente alla stipula del contratto di locazione. È stata altresì effettuata una ricerca dei dati di mercato dei canoni di affitto dei terreni agricoli. A tal fine è stato trovato uno studio dell'INEA - Istituto Nazionale di Economia Agraria (ente pubblico di ricerca sottoposto alla vigilanza del Ministero per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali), edito nel 2012 (cfr. **Allegato 11**), da cui risulta che i canoni di affitto, per il Centro Italia, variano da 40 €/ha, per il pascolo, a 1.063,00 €/ha per il seminativo irriguo (vedi tabella alla pagina 41). Pur volendo assumere il valore minimo, in rapporto all'estensione dei terreni concessi in affitto, si ottiene un canone annuo pari a **€ 1.092,00** (€/ha 40 x 27,3 ha) ben superiore rispetto a quello di cui al contratto di affitto in analisi (€ 500,00), rientrando quindi nell'ipotesi di canone inferiore di un terzo al giusto prezzo ex art. 2923 III° comma del Cod.Civ.

Ai fini della presente valutazione va altresì considerata l'incidenza della quota di canone afferente i fabbricati, ben superiore rispetto a quella del terreno.

Infatti, nel caso specifico, limitando l'analisi ai soli fabbricati aventi destinazione residenziale (tralasciando quindi quelli con destinazioni produttive connesse con l'attività agricola - cat. D10), si hanno valori di mercato, espressi in €/mq./mese, per la locazione di beni analoghi a quelli da stimare, desunti dal listino immobiliare dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, che oscillano tra i 5,80 ed i 8,30 €/mq./mese; pertanto, considerata la consistenza degli immobili, pari a mq. 264, ed assumendo anche in questo caso il valore minimo, si ottiene un valore locativo medio di mercato dei fabbricati pari a **€/anno 18.374,40** (€/mq. 5,80 x mq. 264 x 12 mesi).

Pertanto, ai fini della verifica di cui al 2° comma dell'art. 2923 del cod.civ., pur assumendo i valori minimi di mercato, il canone di cui al contratto di affitto in essere è comunque inferiore ai limiti di cui alla citata norma.

Al riguardo il legale dell'esecutata, con PEC del 26/04/2021 (cfr. allegato 15), ha eccepito che la suddetta valutazione "non tiene conto di due elementi fondamentali:

- *Il fatto che esistesse, prima del presente, un altro contratto di locazione avente lo stesso canone (elemento espressamente richiamato dalla norma di legge quale criterio di valutazione);*
- *Il contratto di locazione sia stato sottoscritto con l'assistenza della Coldiretti, principale categoria di settore, alla quale è evidentemente demandata la verifica anche della congruità dei canoni concordati".*

Lo scrivente precisa che, dalle ricerche presso la Conservatoria dei RR.II., non risulta trascritto alcun ulteriore contratto di locazione oltre quello allegato alle presente. Si precisa, altresì, che lo scrivente ha contattato telefonicamente la Coldiretti, nella persona del Sig. _____, il quale ha di fatto confermato le valutazioni effettuate dallo scrivente, come sopra rappresentate. Da ultimo si osserva che l'intervento delle organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello

nazionale, e nel caso specifico della Coldiretti, ha la finalità principale di garantire il rispetto delle agevolazioni fiscali previste e, a norma dell'art. 23 della Legge 11/02/1971 n. 11, come modificata dall'art. 45 della Legge 03/05/1982 n. 203, sancisce la validità dell'accordo tra le parti ma non nei confronti di terzi. Si ribadiscono pertanto le valutazioni effettuate, rimandando all'Ill.mo G.E. ogni decisione al riguardo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 26)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1955 al 27/10/1976	*** omissis ***, assegnatario per 1/1 con diritto di riservato dominio. Codice Fiscale/P.IVA:	Contratto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ludovico Mancini	07/10/1955	2506	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma	29/10/1955		42239
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Roma	17/10/1955	5013	106/4
Dal 28/10/1976 al 21/05/2006	*** omissis ***, assegnatario per 1/1 con diritto di riservato dominio. Codice Fiscale/P.IVA:	Delibera di subentro nel contratto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ente Maremma - Ente di Sviluppo in Toscana e Lazio	28/10/1976	208	0478
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma	24/11/1976	50490	39046
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Roma	28/10/1976	14978	
Dal 22/05/2006 al 22/12/2019	*** omissis ***, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Augusto Bellagamba	22/05/2006	105251	30932

	Codice Fiscale/P.IVA:	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	09/06/2006	75104	43388
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate Roma 2	07/06/2006	15	13964
Dal 23/12/2019	*** omissis ***, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pierluigi Ambrosone	23/12/2019	54012	15292
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	24/12/2019	155266	109127
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'atto di acquisto dei beni (Rep. 105251 Racc. 30932) in favore del soggetto esecutato, non essendo stato depositato agli atti, è stato acquisito dallo scrivente in via integrale ed allegato alla presente (**Allegato 5 e 6**).

Dalla lettura di tale atto si desume che con deliberazione n. 14/Cs del 06/02/1995, depositata in atti del Notaio Giuliano Floridi di Roma, con verbale in data 19/05/1995 Rep. 8887, registrato a Roma il 22/05/1995 al n. 24583, l'A.R.S.I.A.L. ha affrancato dal riservato dominio i terreni suddetti ed ha autorizzato la cancellazione del relativo vincolo che, tuttavia, non risulta essere stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma.

Si segnala che l'atto di cessione a titolo gratuito, con il quale l'esecutata ha trasferito il bene al proprio figlio, è intervento in data successiva all'iscrizione del pignoramento.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425
(FOGLIO 102 PART. 61)**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1955 al 27/10/1976	*** omissis ***, assegnatario per 1/1 con diritto di riservato dominio. Codice Fiscale/P.IVA:	Contratto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ludovico Mancini	07/10/1955	2506	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma	29/10/1955		42239
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Roma	17/10/1955	5013	106/4
Dal 28/10/1976 al 21/05/2006	*** omissis ***, assegnatario per 1/1 con diritto di riservato dominio. Codice Fiscale/P.IVA:	Delibera di subentro nel contratto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ente maremma - Ente di Sviluppo in Toscana e Lazio	28/10/1976	208	0478
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma	24/11/1976	50490	39046
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Roma	28/10/1976	14978	
Dal 22/05/2006 al 22/12/2019	*** omissis ***, proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Augusto Bellagamba	22/05/2006	105250	30931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	26/05/2006	68458	39348
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate di Roma 2	24/05/2006	15	12530
Dal 23/12/2019	*** omissis ***,	Cessione di diritti reali a titolo gratuito			

proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Pierluigi Ambrosone	23/12/2019	54012	15292
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria RR.II. Roma 1	24/12/2019	155266	109127
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'atto di acquisto dei beni (Rep. 105250 Racc. 30931) in favore del soggetto esecutato, non essendo stato depositato agli atti, è stato acquisito dallo scrivente in via integrale ed allegato alla presente (Allegato 5 e 6).

Dalla lettura di tale atto si desume che con deliberazione n. 14/Cs del 06/02/1995, depositata in atti del Notaio Giuliano Floridi di Roma, con verbale in data 19/05/1995 Rep. 8887, registrato a Roma il 22/05/1995 al n. 24583, l'A.R.S.I.A.L. ha affrancato dal riservato dominio i terreni suddetti ed ha autorizzato la cancellazione del relativo vincolo che, tuttavia, non risulta essere stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma.

Si segnala che l'atto di cessione a titolo gratuito, con il quale l'esecutata ha trasferito il bene al proprio figlio, è intervento in data successiva all'iscrizione del pignoramento.

BENE N° 6 - TERRENO UBIcato A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 63)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1955 al 27/10/1976	*** omissis ***, assegnatario per 1/1 con diritto di riservato dominio. Codice Fiscale/P.IVA:	Contratto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ludovico Mancini	07/10/1955	2506	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma	29/10/1955		42239
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Roma	17/10/1955	5013	0478
Dal 28/10/1976 al 21/05/2006	*** omissis ***, assegnatario per 1/1 con diritto di riservato dominio. Codice Fiscale/P.IVA:	Delibera di subentro nel contratto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ente Maremma - Ente di Sviluppo in Toscana e Lazio	28/10/1976	208	0478
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma	24/11/1976	50490	39046
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Roma	28/10/1976	14978	
Dal 22/05/2006 al 22/12/2019	*** omissis ***, proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Augusto Bellagamba	22/05/2006	105250	30931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	26/05/2006	68458	39348
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate Roma 2	24/05/2006	15	12530
Dal 23/12/2019	*** omissis ***, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pierluigi Ambrosone	23/12/2019	54012	15292
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	24/12/2019	155266	109127
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'atto di acquisto dei beni (Rep. 105250 Racc. 30931) in favore del soggetto esecutato, non essendo stato depositato agli atti, è stato acquisito dallo scrivente in via integrale ed allegato alla presente (Allegato 5 e 6).

Dalla lettura di tale atto si desume che con deliberazione n. 14/Cs del 06/02/1995, depositata in atti del Notaio Giuliano Floridi di Roma, con verbale in data 19/05/1995 Rep. 8887, registrato a Roma il 22/05/1995 al n. 24583, l'A.R.S.I.A.L. ha affrancato dal riservato dominio i terreni suddetti ed ha autorizzato la cancellazione del relativo vincolo che, tuttavia, non risulta essere stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma.

Si segnala che l'atto di cessione a titolo gratuito, con il quale l'esecutata ha trasferito il bene al proprio figlio, è intervenuto in data successiva all'iscrizione del pignoramento.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 185)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1955 al 27/10/1976	*** omissis ***, assegnatario per 1/1 con diritto di riservato dominio. Codice Fiscale/P.IVA:	Contratto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ludovico Mancini	07/10/1955	2506	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma	29/10/1955		42239
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Roma	17/10/1955	5013	106/4		
Dal 28/10/1976 al 21/05/2006	*** omissis ***, assegnatario per 1/1 con diritto di riservato dominio. Codice Fiscale/P.IVA:	Delibera di subentro nel contratto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ente maremma - Ente di Sviluppo in Toscana e Lazio	28/10/1976	208	0478
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma	24/11/1976	50490	39046
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio Registro Roma	28/10/1976	14978	
Dal 22/05/2006 al 22/12/2019	*** omissis ***, proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Augusto Bellagamba	22/05/2006	105250	30931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	26/05/2006	68458	39348
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio delle Entrate Roma 2	24/05/2006	15	12530		
Dal 23/12/2019	*** omissis ***, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pierluigi Ambrosone	23/12/2019	54012	15292
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	24/12/2019	155266	109127
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'atto di acquisto dei beni (Rep. 105250 Racc. 30931) in favore del soggetto esecutato, non essendo stato depositato agli atti, è stato acquisito dallo scrivente in via integrale ed allegato alla presente (Allegato 5 e 6).

Dalla lettura di tale atto si desume che con deliberazione n. 14/Cs del 06/02/1995, depositata in atti del Notaio Giuliano Floridi di Roma, con verbale in data 19/05/1995 Rep. 8887, registrato a Roma il 22/05/1995 al n. 24583, l'A.R.S.I.A.L. ha affrancato dal riservato dominio i terreni suddetti ed ha autorizzato la cancellazione del relativo vincolo che, tuttavia, non risulta essere stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma.

Si segnala che l'atto di cessione a titolo gratuito, con il quale l'esecutata ha trasferito il bene al proprio figlio, è intervenuto in data successiva all'iscrizione del pignoramento.

BENE N° 9 – APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425, PIANO TERRA, INTERNO 1, (FOGLIO 102 PART. 187 SUB. 1)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1955 al 27/10/1976	*** omissis ***, assegnatario per 1/1 con diritto di riservato dominio. Codice Fiscale/P.IVA:	Contratto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ludovico Mancini	07/10/1955	2506	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma	29/10/1955		42239
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Roma	17/10/1955	5013	106/4		
Dal 28/10/1976 al 21/05/2006	*** omissis ***, assegnatario per 1/1 con diritto di riservato dominio. Codice Fiscale/P.IVA:	Delibera di subentro nel contratto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ente maremma - Ente di Sviluppo in Toscana e Lazio	28/10/1976	208	0478
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma	24/11/1976	50490	39046
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Roma	28/10/1976	14978			
Dal 22/05/2006 al 23/07/2019	*** omissis ***, proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Augusto Bellagamba	22/05/2006	105250	30931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	26/05/2006	68458	39348
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio delle Entrate Roma 2	24/05/2006	15	12530		
Dal 24/07/2019	*** omissis ***,	Cessione di diritti reali a titolo gratuito			

proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Alessandro Fiori	24/07/2019	4170	2948
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria RR.II. Roma 1	25/07/2019	92858	65104
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'atto di acquisto dei beni (Rep. 105250 Racc. 30931) in favore del dante causa del soggetto esecutato, non essendo stato depositato agli atti, è stato acquisito dallo scrivente in via integrale ed allegato alla presente (**Allegato 5 e 6**).

Dalla lettura di tale atto si desume che con deliberazione n. 14/Cs del 06/02/1995, depositata in atti del Notaio Giuliano Floridi di Roma, con verbale in data 19/05/1995 Rep. 8887, registrato a Roma il 22/05/1995 al n. 24583, l'A.R.S.I.A.L. ha affrancato dal riservato dominio i terreni suddetti ed ha autorizzato la cancellazione del relativo vincolo che, tuttavia, non risulta essere stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425, PIANO T-1, INTERNO 2, (FOGLIO 102 PART. 187 SUB. 2)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1955 al 27/10/1976	*** omissis ***, assegnatario per 1/1 con diritto di riservato dominio. Codice Fiscale/P.IVA: FDLNTN21C08D653Q	Contratto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ludovico Mancini	07/10/1955	2506	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma	29/10/1955		42239
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Roma	17/10/1955	5013	106/4		
Dal 28/10/1976 al	*** omissis ***,	Delibera di subentro nel contratto di assegnazione			

21/05/2006	assegnatario per 1/1 con diritto di riservato dominio. Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ente maremma - Ente di Sviluppo in Toscana e lazio	28/10/1976	208	0478
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma	24/11/1976	50490	39046
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Roma	28/10/1976	14978			
Dal 22/05/2006 al 23/07/2019	*** omissis ***, proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Augusto Bellagamba	22/05/2006	105250	30931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	26/05/2006	68458	39348
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio delle Entrate Roma 2	24/05/2006	15	12530		
Dal 24/07/2019	*** omissis ***, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Fiori	24/07/2019	4170	2948
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	25/07/2019	92858	65104
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'atto di acquisto dei beni (Rep. 105250 Racc. 30931) in favore del dante causa soggetto esecutato, non essendo stato depositato agli atti, è stato acquisito dallo scrivente in via integrale ed allegato alla presente (**Allegato 5 e 6**).

Dalla lettura di tale atto si desume che con deliberazione n. 14/Cs del 06/02/1995, depositata in atti del Notaio Giuliano Floridi di Roma, con verbale in data 19/05/1995 Rep. 8887, registrato a Roma il 22/05/1995 al n. 24583, l'A.R.S.I.A.L. ha affrancato dal riservato dominio i terreni suddetti ed ha autorizzato la cancellazione del relativo vincolo che, tuttavia, non risulta essere stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma.

BENE N° 11 – FABBRICATO AD USO AGRICOLO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425, PIANO T-S1, (FOGLIO 102 PART. 186 GRAFFATO CON PART. 188)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1955 al 27/10/1976	*** omissis ***, assegnatario per 1/1 con diritto di riservato dominio. Codice Fiscale/P.IVA:	Contratto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ludovico Mancini	07/10/1955	2506	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma	29/10/1955		42239
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Roma	17/10/1955	5013	106/4		
Dal 28/10/1976 al 21/05/2006	*** omissis ***, assegnatario per 1/1 con diritto di riservato dominio. Codice Fiscale/P.IVA:	Delibera di subentro nel contratto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ente maremma - Ente di Sviluppo in Toscana e Lazio	28/10/1976	208	0478
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma	24/11/1976	50490	39046
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Roma	28/10/1976	14978			
Dal 22/05/2006 al 23/07/2019	*** omissis ***, proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Augusto Bellagamba	22/05/2006	105250	30931
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	26/05/2006	68458	39348
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate Roma 2	24/05/2006	15	12530
Dal 24/07/2019	*** omissis ***, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Fiori	24/07/2019	4170	2948
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	25/07/2019	92858	65104
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'atto di acquisto dei beni (Rep. 105250 Racc. 30931) in favore del dante causa del soggetto esecutato, non essendo stato depositato agli atti, è stato acquisito dallo scrivente in via integrale ed allegato alla presente (**Allegato 5 e 6**).

Dalla lettura di tale atto si desume che con deliberazione n. 14/Cs del 06/02/1995, depositata in atti del Notaio Giuliano Floridi di Roma, con verbale in data 19/05/1995 Rep. 8887, registrato a Roma il 22/05/1995 al n. 24583, l'A.R.S.I.A.L. ha affrancato dal riservato dominio i terreni suddetti ed ha autorizzato la cancellazione del relativo vincolo che, tuttavia, non risulta essere stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 26)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 29/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 03/04/2007
Reg. gen. 67656 - Reg. part. 15488
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di *** **omissis** ***
Contro *** **omissis** ***
Capitale: € 1.200.000,00
Interessi: € 600.000,00
Rogante: Augusto Bellagamba
Data: 29/03/2007
N° repertorio: 107197
N° raccolta: 32321
Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 10/11/2010 al n. 24245 Reg.Part. e n. 135027 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 22/01/2009
Reg. gen. 7860 - Reg. part. 2859
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di *** **omissis** ***
Contro *** **omissis** ***
Capitale: € 450.000,00
Percentuale interessi: 4,25 %
Rogante: Augusto Bellagamba
Data: 20/01/2009
N° repertorio: 110840
N° raccolta: 34868
Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 09/11/2010 al n. 24142 Reg.Part. e n. 134262 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 13/09/2019
Reg. gen. 108144 - Reg. part. 75625
Quota: 1/1
A favore di *** **omissis** ***
Contro *** **omissis** ***
Note: Nel quadro D della nota è riportato "SI PRECISA CHE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO NOTIFICATO SONO STATI DESCRITTI ANCHE ALCUNI URBANI NEI CONFRONTI DEI QUALI IL PIGNORAMENTO NON VIENE TRASCritto IN QUANTO NELLE MORE DEL GIUDIZIO E' EMERSO CHE SONO STATI CEDUTI A TERZI NEI CONFRONTI DEI QUALI SARA' AVVIATO UN SEPARATO GIUDIZIO."

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425
(FOGLIO 102 PART. 61)**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 29/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 26/05/2006
Reg. gen. 68461 - Reg. part. 18740
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di *** **omissis** ***
Contro *** **omissis** ***
Capitale: € 600.000,00
Percentuale interessi: 5,85 %
Rogante: Augusto Bellagamba
Data: 22/05/2006
N° repertorio: 105252
Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 10/11/2010 al n. 24246 Reg.Part. e n. 135028 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 03/04/2007
Reg. gen. 67656 - Reg. part. 15488
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di *** **omissis** ***
Contro *** **omissis** ***
Capitale: € 1.200.000,00
Interessi: € 600.000,00
Rogante: Augusto Bellagamba
Data: 29/03/2007
N° repertorio: 107197
N° raccolta: 32321
Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 10/11/2010 al n. 24245 Reg.Part. e n. 135027 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 22/01/2009
Reg. gen. 7860 - Reg. part. 2859
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di *** **omissis** ***
Contro *** **omissis** ***
Capitale: € 450.000,00
Percentuale interessi: 4,25 %
Rogante: Augusto Bellagamba

Data: 20/01/2009

N° repertorio: 110840

N° raccolta: 34868

Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 09/11/2010 al n. 24142 Reg.Part. e n. 134262 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 13/09/2019

Reg. gen. 108144 - Reg. part. 75625

Quota: 1/1

A favore di *** **omissis** ***

Contro *** **omissis** ***

Note: Nel quadro D della nota è riportato "SI PRECISA CHE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO NOTIFICATO SONO STATI DESCRITTI ANCHE ALCUNI URBANI NEI CONFRONTI DEI QUALI IL PIGNORAMENTO NON VIENE TRASCritto IN QUANTO NELLE MORE DEL GIUDIZIO E' EMERSO CHE SONO STATI CEDUTI A TERZI NEI CONFRONTI DEI QUALI SARA' AVVIATO UN SEPARATO GIUDIZIO."

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 63)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 29/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Roma il 26/05/2006

Reg. gen. 68461 - Reg. part. 18740

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

A favore di *** **omissis** ***.

Contro *** **omissis** ***

Capitale: € 600.000,00

Percentuale interessi: 5,85 %

Rogante: Augusto Bellagamba

Data: 22/05/2006

N° repertorio: 105252

Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 10/11/2010 al n. 24246 Reg.Part. e n. 135028 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.

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

Iscritto a Roma il 03/04/2007

Reg. gen. 67656 - Reg. part. 15488

Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Capitale: € 1.200.000,00

Interessi: € 600.000,00

Rogante: Augusto Bellagamba

Data: 29/03/2007

N° repertorio: 107197

N° raccolta: 32321

Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 10/11/2010 al n. 24245 Reg.Part. e n. 135027 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.

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

Iscritto a Roma il 22/01/2009

Reg. gen. 7860 - Reg. part. 2859

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Capitale: € 450.000,00

Percentuale interessi: 4,25 %

Rogante: Augusto Bellagamba

Data: 20/01/2009

N° repertorio: 110840

N° raccolta: 34868

Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 09/11/2010 al n. 24142 Reg.Part. e n. 134262 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 13/09/2019

Reg. gen. 108144 - Reg. part. 75625

Quota: 1/1

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Note: Nel quadro D della nota è riportato "SI PRECISA CHE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO NOTIFICATO SONO STATI DESCRITTI ANCHE ALCUNI URBANI NEI CONFRONTI DEI QUALI IL PIGNORAMENTO NON VIENE TRASCritto IN QUANTO NELLE MORE DEL GIUDIZIO E' EMERSO CHE SONO STATI CEDUTI A TERZI NEI CONFRONTI DEI QUALI SARA' AVVIATO UN SEPARATO GIUDIZIO."

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425 (FOGLIO 102 PART. 185)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 29/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 26/05/2006
Reg. gen. 68461 - Reg. part. 18740
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di *** **omissis** ***
Contro *** **omissis** ***
Capitale: € 600.000,00
Percentuale interessi: 5,85 %
Rogante: Augusto Bellagamba
Data: 22/05/2006
N° repertorio: 105252
Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 10/11/2010 al n. 24246 Reg.Part. e n. 135028 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 03/04/2007
Reg. gen. 67656 - Reg. part. 15488
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di *** **omissis** ***
Contro *** **omissis** ***
Capitale: € 1.200.000,00
Interessi: € 600.000,00
Rogante: Augusto Bellagamba
Data: 29/03/2007
N° repertorio: 107197
N° raccolta: 32321
Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 10/11/2010 al n. 24245 Reg.Part. e n. 135027 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 22/01/2009
Reg. gen. 7860 - Reg. part. 2859
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di *** **omissis** ***
Contro *** **omissis** ***
Capitale: € 450.000,00
Percentuale interessi: 4,25 %
Rogante: Augusto Bellagamba
Data: 20/01/2009
N° repertorio: 110840
N° raccolta: 34868
Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 09/11/2010 al n. 24142 Reg.Part. e n. 134262 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 13/09/2019

Reg. gen. 108144 - Reg. part. 75625

Quota: 1/1

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Note: Nel quadro D della nota è riportato "SI PRECISA CHE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO NOTIFICATO SONO STATI DESCRITTI ANCHE ALCUNI URBANI NEI CONFRONTI DEI QUALI IL PIGNORAMENTO NON VIENE TRASCritto IN QUANTO NELLE MORE DEL GIUDIZIO E' EMERSO CHE SONO STATI CEDUTI A TERZI NEI CONFRONTI DEI QUALI SARA' AVVIATO UN SEPARATO GIUDIZIO."

BENE N° 9 – APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425, PIANO TERRA, INTERNO 1, (FOGLIO 102 PART. 187 SUB. 1)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 02/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Roma il 26/05/2006

Reg. gen. 68461 - Reg. part. 18740

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Capitale: € 600.000,00

Percentuale interessi: 5,85 %

Rogante: Augusto Bellagamba

Data: 22/05/2006

N° repertorio: 105252

Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 10/11/2010 al n. 24246 Reg.Part. e n. 135028 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.

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

Iscritto a Roma il 03/04/2007

Reg. gen. 67656 - Reg. part. 15488

Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Capitale: € 1.200.000,00

Interessi: € 600.000,00

Rogante: Augusto Bellagamba

Data: 29/03/2007

N° repertorio: 107197

N° raccolta: 32321

Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 10/11/2010 al n. 24245 Reg.Part. e n. 135027 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.

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

Iscritto a Roma il 22/01/2009

Reg. gen. 7860 - Reg. part. 2859

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

A favore di *** **omissis** ***

Contro *** **omissis** ***

Capitale: € 450.000,00

Percentuale interessi: 4,25 %

Rogante: Augusto Bellagamba

Data: 20/01/2009

N° repertorio: 110840

N° raccolta: 34868

Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 09/11/2010 al n. 24142 Reg.Part. e n. 134262 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 27/07/2011

Reg. gen. 86597 - Reg. part. 53567

Quota: 1/1

A favore di *** **omissis** ***

Contro *** **omissis** ***

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 14/02/2020

Reg. gen. 17056 - Reg. part. 12282

Quota: 1/1

A favore di *** **omissis** ***

Contro *** **omissis** ***

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425, PIANO T-1, INTERNO 2, (FOGLIO 102 PART. 187 SUB. 2)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 02/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 26/05/2006
Reg. gen. 68461 - Reg. part. 18740
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di *** **omissis** ***
Contro *** **omissis** ***
Capitale: € 600.000,00
Percentuale interessi: 5,85 %
Rogante: Augusto Bellagamba
Data: 22/05/2006
N° repertorio: 105252
Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 10/11/2010 al n. 24246 Reg.Part. e n. 135028 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 03/04/2007
Reg. gen. 67656 - Reg. part. 15488
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di *** **omissis** ***
Contro *** **omissis** ***
Capitale: € 1.200.000,00
Interessi: € 600.000,00
Rogante: Augusto Bellagamba
Data: 29/03/2007
N° repertorio: 107197
N° raccolta: 32321
Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 10/11/2010 al n. 24245 Reg.Part. e n. 135027 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 22/01/2009
Reg. gen. 7860 - Reg. part. 2859
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di *** **omissis** ***
Contro *** **omissis** ***
Capitale: € 450.000,00
Percentuale interessi: 4,25 %
Rogante: Augusto Bellagamba
Data: 20/01/2009
N° repertorio: 110840
N° raccolta: 34868
Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 09/11/2010 al n. 24142 Reg.Part. e n. 134262 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 27/07/2011
Reg. gen. 86597 - Reg. part. 53567
Quota: 1/1
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 14/02/2020
Reg. gen. 17056 - Reg. part. 12282
Quota: 1/1
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***

BENE N° 11 – FABBRICATO AD USO AGRICOLO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SAN NICOLA 425, PIANO T-S1, (FOGLIO 102 PART. 186 GRAFFATO CON PART. 188)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 02/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 26/05/2006
Reg. gen. 68461 - Reg. part. 18740
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 600.000,00
Percentuale interessi: 5,85 %
Rogante: Augusto Bellagamba
Data: 22/05/2006
N° repertorio: 105252
Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 10/11/2010 al n. 24246 Reg.Part. e n. 135028 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 03/04/2007
Reg. gen. 67656 - Reg. part. 15488
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 1.200.000,00
Interessi: € 600.000,00
Rogante: Augusto Bellagamba

Data: 29/03/2007

N° repertorio: 107197

N° raccolta: 32321

Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 10/11/2010 al n. 24245 Reg.Part. e n. 135027 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.

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

Iscritto a Roma il 22/01/2009

Reg. gen. 7860 - Reg. part. 2859

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

A favore di *** **omissis** ***

Contro *** **omissis** ***

Capitale: € 450.000,00

Percentuale interessi: 4,25 %

Rogante: Augusto Bellagamba

Data: 20/01/2009

N° repertorio: 110840

N° raccolta: 34868

Note: A margine della formalità vi è l'annotazione, trascritta in data 09/11/2010 al n. 24142 Reg.Part. e n. 134262 Reg.Gen., di sospensione per dodici mesi del pagamento della quota capitale di mutuo.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 27/07/2011

Reg. gen. 86597 - Reg. part. 53567

Quota: 1/1

A favore di *** **omissis** ***

Contro *** **omissis** ***

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 14/02/2020

Reg. gen. 17056 - Reg. part. 12282

Quota: 1/1

A favore di *** **omissis** ***

Contro *** **omissis** ***

NORMATIVA URBANISTICA

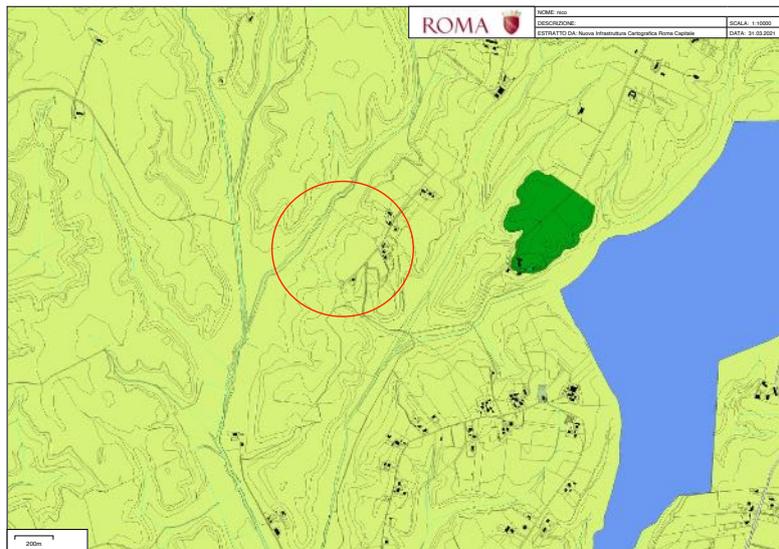
Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale (**Allegato 4**), e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi depositate, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016 l'immobile di che trattasi ricade:

1. Sistemi e regole (1:10.000): **Sistema ambientale, Agro Romano** (art. 68, 74 N.T.A.)

2. Carta della qualità: ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g); ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.

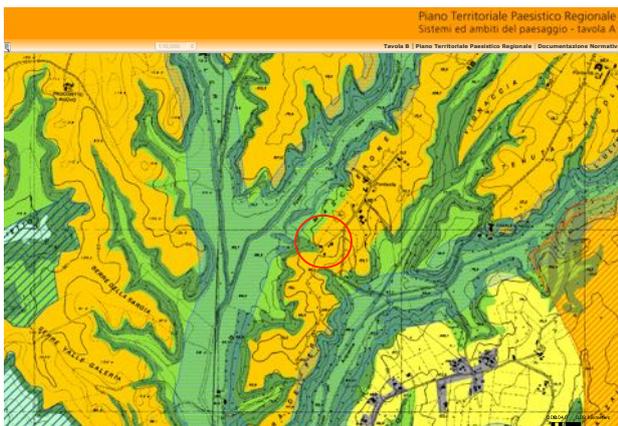
3. Rete ecologica: Compreso nella **Componente primaria (A)**, all'interno del perimetro del **parco agricolo comunale Arrone Galeria**; in parte interessato da Reticolo idrografico principale e in parte interessato Boschi.

4. Standard urbanistici: nessuna prescrizione

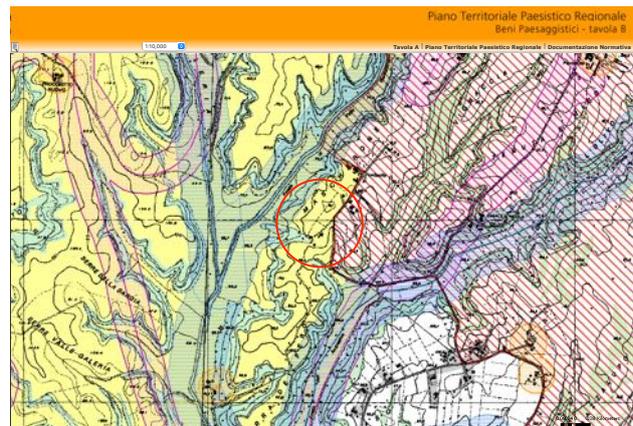


Stralcio tavola di P.R.G.

Si riportano altresì nel seguito gli stralci delle Tavole del Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007:



Stralcio PTPR Tav. A



Stralcio PTPR Tav. B

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sui terreni oggetto del Lotto n. 2 in esame insistono i fabbricati, come sopra descritti, nei quali si svolge l'attività dell'Agriturismo; per tali fabbricati i soggetti esecutati non hanno fornito alcuna documentazione attestante la legittimità urbanistica degli stessi. Al riguardo, negli atti traslativi acquisiti dallo scrivente, ed allegati alla presente, è riportata la generica dicitura "fabbricati ante '67"; non v'è alcun riferimento a titoli edilizi.

Lo scrivente, pertanto, con email del 03.02.2022 ha richiesto all'Ufficio Condonò l'eventuale sussistenza di pratiche di sanatoria edilizia; richiesta prontamente riscontrata dall'Ufficio il quale ha comunicato che "NON risultano presenti istanze di Condonò" (cfr. **Allegato 22**).

Dopo lunghe e farraginose ricerche presso gli uffici Comunali lo scrivente ha reperito i riferimenti di due pratiche edilizie (**prot. 12282 del 08.03.2007** e **prot. 62174 del 25.11.2010**) per le quali, in data 29.09.2022, è stata inoltrata formale richiesta di accesso agli atti presso il Municipio XIV, acquisita al prot. CT/2022/108286 (cfr. **Allegato 23**).

Tale richiesta veniva riscontrata dalla Direzione Tecnica – Edilizia Privata, con nota prot. 116150 del 17.10.2022 (cfr. **Allegato 24**), con la quale comunicava "... .. che è possibile fornire copia delle istanze edilizie soltanto se presenti in archivio informatico perché la documentazione cartacea relativa ad atti e documenti della Direzione Tecnica, a causa di trasferimenti operati nel corso degli anni presso gli archivi esterni, con continue vicissitudini e cambi di collocazione, è conservata parte in locali fuori sede non accessibili in sicurezza (atti fino al 2011), e parte in deposito sito al piano seminterrato in sede (atti dal 2012 ad oggi), interdetto al personale dai Responsabili del Servizio Prevenzione e Protezione del Municipio, poiché non agibile in sicurezza.

Questa Direzione Tecnica ha già richiesto a quanti di competenza l'immediata disponibilità di locali accessibili, sicuri e limitrofi agli uffici di provenienza per il collocamento e la pronta reperibilità della documentazione succitata, ed al tempo idonei ad ospitare l'archivio degli atti amministrativi ed il conseguente trasferimento degli stessi a lavori ultimati.

Considerato quanto sopra, la scrivente Direzione è allo stato attuale impossibilitata al reperimento degli atti relativi all'istanza presentata.

Prima della disponibilità di un archivio accessibile ed idoneo non sarà possibile il rilascio degli atti richiesti.

Ad ogni modo, si esplicita che, in base alle informazioni fornite, sono state riscontrate, sui sistemi informatici, le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile indicato in oggetto:

- **Prot. n.ro CT/12282/2007 del 08/03/2007, non scannerizzata e, pertanto, rilasciabile, esclusivamente, la relativa ricevuta di protocollazione.**
- **Prot. n.ro CT/62174/2010 del 25/11/2010, scannerizzata parzialmente e priva degli elaborati grafici."**

Dalla documentazione fornita dal Municipio è possibile dedurre che:

- la pratica **prot. 62174 del 25.11.2010** è una "S.C.I.A. per la realizzazione di un impianto di smaltimento delle acque reflue per sub-irrigazione, di un complesso "agrituristico";
- la pratica **prot. 12282 del 08.03.2007** è relativa ad una D.I.A. per ristrutturazione.

In carenza degli elaborati grafici non è possibile individuare l'oggetto della ristrutturazione edilizia e quindi definire i limiti della legittimità urbanistica degli immobili. Si deve tuttavia considerare che le ultime planimetrie catastali in atti risalgono al 09.03.2005, data antecedente alla suddetta D.I.A.

Pertanto, il suddetto titolo edilizio, non essendo stato definito con la comunicazione di ultimazione dei lavori e con l'aggiornamento delle planimetrie catastali, deve ritenersi decaduto.

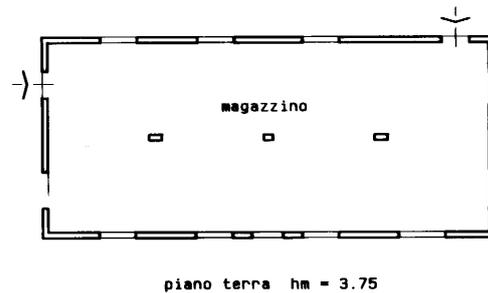
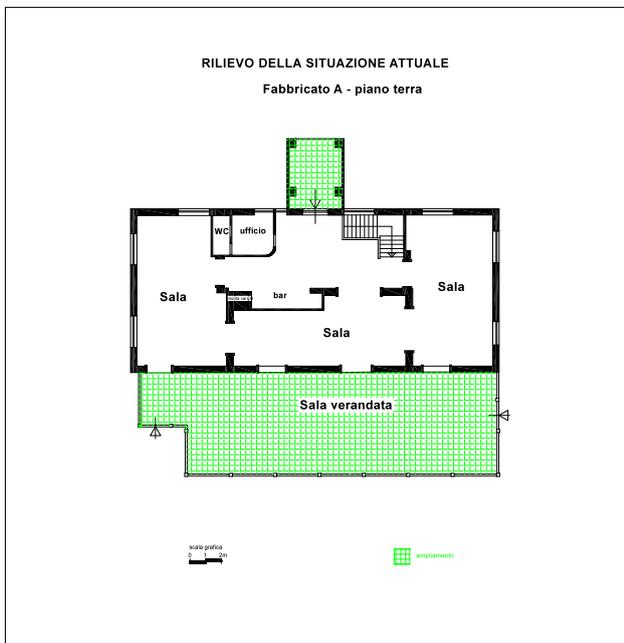
Lo scrivente ha quindi effettuato la verifica della legittimità urbanistica sulla base delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Roma.

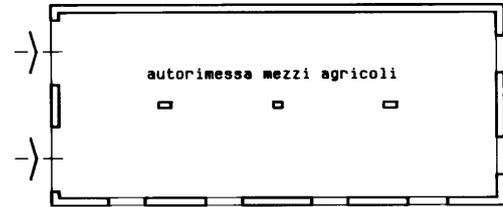
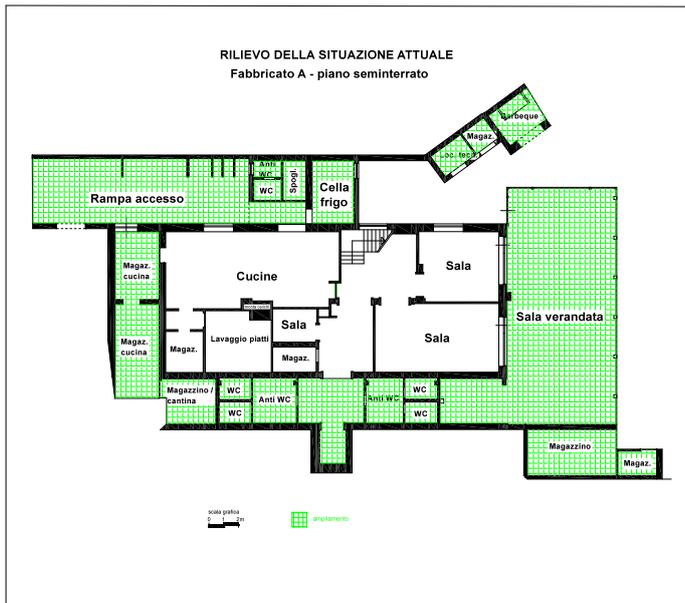
Dal raffronto tra le suddette planimetrie e la situazione di fatto dell'immobile sono state riscontrate numerose difformità, ed in particolare:

Fabbricato A

La zona verandata, posta al piano terra del fabbricato **A**, costituisce un ampliamento di volumetria, come pure il portico posto sul lato opposto dell'edificio. Sono altresì prive di titolo le tramezzature interne, la scala di collegamento con il piano seminterrato, nonché l'attuale destinazione d'uso dell'intero edificio.

Lo stesso dicasi per il piano seminterrato nel quale risulta un consistente ampliamento come rappresentato negli schemi di seguito riportati.

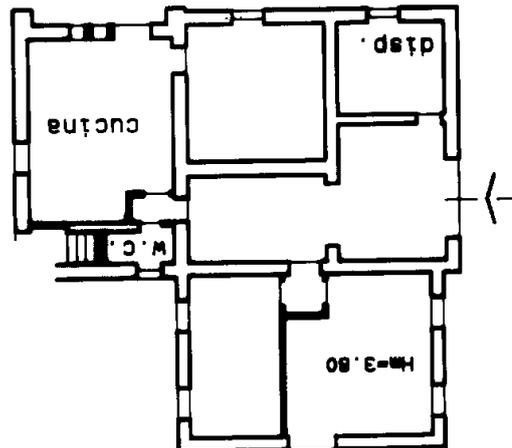
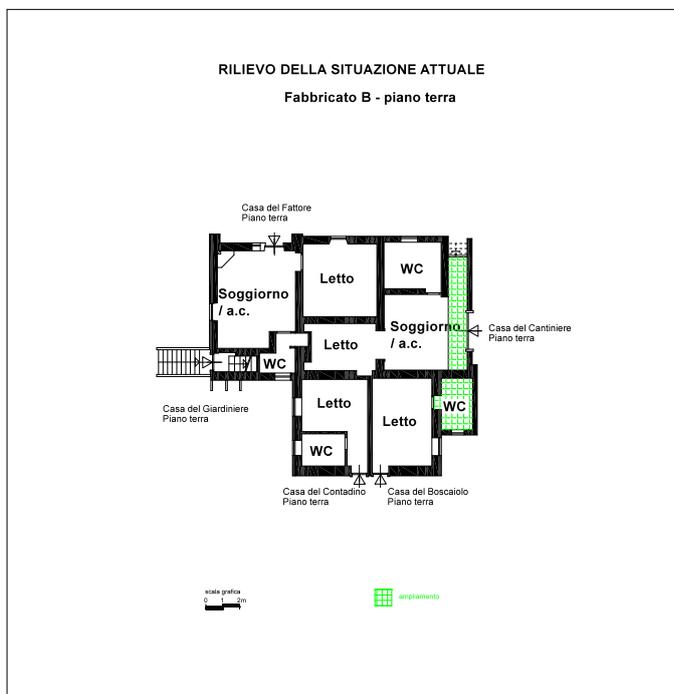


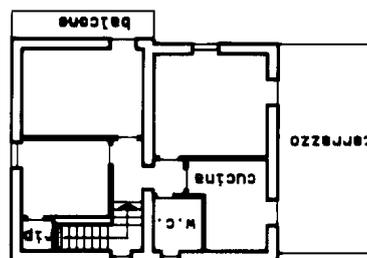
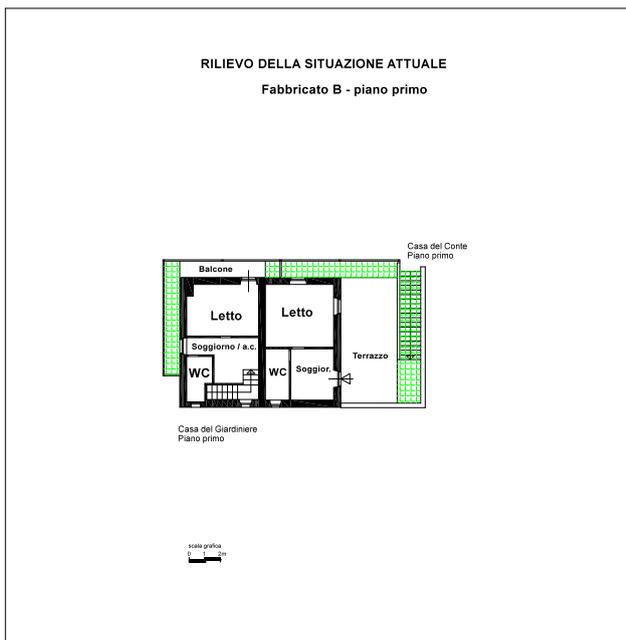


piano primo sottostrada h = 3.00

Fabbricato B

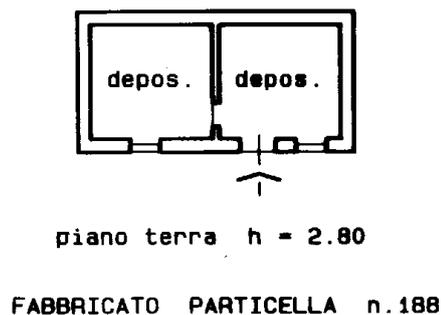
L'attuale destinazione d'uso del Fabbricato **B** risulta coerente con quanto riportato nella planimetria catastale, seppur la distribuzione interna risulta in parte variata. Pur tuttavia, anche il suddetto fabbricato presenta un ampliamento nella volumetria al piano terra ed un incremento di superfici scoperte (balconi e terrazzo) al piano primo, come da schemi grafici di seguito riportati.





Fabbricato C

Per il Fabbricato C è stata modificata la destinazione d'uso, da deposito a residenziale; è stata altresì ampliata la volumetria, come da schema di seguito riportato.



Fabbricato D

La tettoia in esame, per la quale non risulta alcun titolo edilizio, ed oltretutto non è riportata nelle planimetrie catastali, deve ritenersi completamente abusiva.

Fabbricato E

Lo stesso dicasi per il complesso di manufatti individuati con la lettera E.

Le difformità sopra riportate non sono regolarizzabili e pertanto in sede di stima del valore finale verranno decurtate le opere di ripristino dello stato dei luoghi.

Considerando prudenzialmente un valore pari a 35 €/mc Vpp gli oneri per la demolizione che, rapportati ai circa 1.900 mc di manufatti abusivi da demolire, si ottiene un valore pari a 66.500,00, che si arrotondano a € 70.000,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente, per le motivazioni già esposte nel capitolo "FORMAZIONE LOTTI" ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425
Identificato al catasto Terreni - Fg. 102, Part. 25, Qualità Pascolo cespugliato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425
Identificato al catasto Terreni - Fg. 102, Part. 59, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425
Identificato al catasto Terreni - Fg. 102, Part. 60, Porz. AA, Qualità Seminativo, Graffato - Fg. 102, Part. 60, Porz. AB, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425
Identificato al catasto Terreni - Fg. 102, Part. 154, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per la stima del compendio immobiliare in oggetto, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato che l'operatore ordinario potrebbe attribuire allo specifico bene, si è scelto il cosiddetto procedimento sintetico di stima, con coefficienti di merito, con metodo moltiplicativo.

Il parametro impiegato per la valutazione degli immobili, con tale metodo, è il prezzo al mq. di superficie commerciale, da cui si desume il valore dell'immobile ordinario, $V_{imm} = Sc \times V_{mq} \times (k1 \times k2 \dots kn)$, dove:

- **Vmq** è il valore medio a metro quadrato di superficie, ottenuto sulla base dei valori rilevati dai listini e dalle banche dati, nonché dalle indagini di mercato di compravendite di beni analoghi a quello da stimare;
- **Sc** indica la superficie commerciale del bene da stimare ovvero la superficie del terreno desunta dalla visura catastale;
- **k1 ... kn** è coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili oggetto di rilevazione.

Tale metodo consta di tre fasi. La prima consiste nel determinare, attraverso una opportuna indagine di mercato, quale è il valore medio unitario di mercato, per beni con caratteristiche prossime a quello da stimare, da prendere a base di riferimento per il calcolo di stima. La seconda fase consiste nel determinare quali sono i coefficienti moltiplicatori del suddetto valore unitario da applicare all'immobile in oggetto. La terza fase, invece, consiste nella determinazione del valore di stima, attraverso l'applicazione del valore medio unitario, corretto con i relativi coefficienti moltiplicatori, alla superficie commerciale del compendio immobiliare.

Determinazione del valore medio unitario

Il valore medio unitario, espresso in euro/mq. relativamente a beni analoghi a quello in oggetto, è stato ricavato a seguito di una indagine di mercato svolta presso i principali operatori del settore immobiliare presenti in zona, ed in base alle quotazioni riportate dai sottostanti listini immobiliari:

1 – Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma

2 – Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli Provincia di Roma – Edizioni Exeo

3 – Banca dati dei valori fondiari (CREA)

Utilizzando i valori, per le singole colture, presi dal Listino O.M.I. (cfr. **Allegato 12) Banca dati delle quotazioni Immobiliari della Agenzia del Territorio**, per la Regione Agraria n. 12 Citta di Roma (Annualità 2019 – ultimo dato disponibile), si ottiene un valore medio unitario pari a **€/mq. 3,59**, come da tabella di seguito riportata.

Bene	Part.	Coltura	Superficie (mq.)	V.A.M. (€/mq.)	Valore
1	25	Pascolo cespugliato	6.770	1,5	€ 10.155,00
3	59	Seminativo	15.120	3,8	€ 57.456,00
4	60A	Seminativo	15.000	3,8	€ 57.000,00
4	60B	Pascolo	2.360	1,5	€ 3.540,00
7	154	Seminativo	60.520	3,8	€ 229.976,00
TOTALE			99.770		€ 358.127,00
			Valore medio a mq.		€ 3,59

Adottando lo stesso procedimento con l'ausilio dei valori desunti dal **Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Roma** (Listino 2021 Rilevazione Anno 2020) – Edizioni Exeo (cfr.

Allegato 13), si ottiene un valore medio unitario che oscilla tra un minimo di **€/mq. 3,11** ad un massimo di **€/mq. 4,32**, come da tabella di seguito riportata:

Bene	Part.	Coltura	Superficie (mq.)	Valore unitario min	Valore unitario max	Valore min	Valore max
1	25	Pascolo cespugliato	6.770	0,25	0,55	€ 1.692,50	€ 3.723,50
3	59	Seminativo	15.120	3,4	4,7	€ 51.408,00	€ 71.064,00
4	60A	Seminativo	15.000	3,4	4,7	€ 51.000,00	€ 70.500,00
4	60B	Pascolo	2.360	0,25	0,55	€ 590,00	€ 1.298,00
7	154	Seminativo	60.520	3,4	4,7	€ 205.768,00	€ 284.444,00
		TOTALE	99.770			€ 310.458,50	€ 431.029,50
				Valore medio a mq.		€ 3,11	€ 4,32

Da ultimo si è analizzata la Banca dati del Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria (CREA) da cui si evince che per i "Seminativi nell'Agro Romano (RM)", coltura prevalente nel terreno in esame, i valori vanno da **€/mq. 3,00** a **€/mq. 4,00**.

È stato inoltre reperito un atto di compravendita (cfr. **Allegato 14**), per un immobile molto simile a quello in esame, oltretutto nella stessa zona, da cui è stato possibile desumere l'effettivo valore di vendita di beni similari pari a **€/mq. 3,08**.

Dall'analisi sopra riportata si ritiene congruo assumere un valore medio unitario pari a **€/mq. 3,5**.

Determinazione del coefficiente correttivo globale

Confrontando il bene da stimare con il bene ordinario, cui i sopracitati valori medi fanno riferimento, possiamo, in relazione alle sue caratteristiche, determinare i coefficienti moltiplicatori in rapporto:

- alla giacitura: terreno acclive coeff. 0,975
- alla superficie globale ed alla forma geometrica (più o meno regolare) del terreno che potrebbe favorire o svantaggiare l'utilizzo di attrezzi agricoli: forma regolare coeff. 1,000
- alla fertilità (data dallo spessore dello strato coltivabile, la capacità di trattenere le acque, dal contenuto di sostanze organiche): buona coeff. 0,950
- la presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree e il relativo ciclo produttivo: sono presenti piante di frutto ed ulivi coeff. 1,150
- la presenza di vincoli e servitù: nessuna servitù coeff. 1,000
- l'ubicazione rispetto al centro abitato: normale coeff. 0,975
- l'accesso: normale coeff. 0,975
- alla dotazione di acqua, luce, ecc.; nessuna utenza coeff. 0,900

Ne consegue pertanto un coefficiente $K = K_1 \times K_2 \times \dots \times k_n = 0,9113$

Il valore medio unitario si riduce quindi ad euro/mq. 3,19 (euro/mq. 3,50 x 0,9113) che si arrotonda ad **euro/mq. 3,20**

Calcolo del valore di stima

Superficie convenzionale: mq. 99.770,00

Valore unitario: 3,20 euro/mq.

Valore di stima dell'immobile: mq. 99.770,00 x 3,20 euro/mq. = 319.264,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425	6.770,00 mq				
Bene N° 3 - Terreno Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425	15.120,00 mq				
Bene N° 4 - Terreno Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425	17.360,00 mq				
Bene N° 7 - Terreno Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425	60.520,00 mq				
Totale	99.770,00 mq.	3,20 €/mq.	€ 319.264,00	100%	319.264,00
Valore di stima:					€ 319.264,00

Valore di stima: € 319.264,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%

Valore finale di stima: € 282.837,60

Valore finale di stima arrotondato € 285.000,00

Pertanto, operate le dovute approssimazioni, in quanto il compendio immobiliare viene venduto a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato del Lotto 1, costituito come sopra descritto, è stimabile in € 285.000,00, ivi compresa la riduzione del valore di mercato del 10%, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425
Identificato al catasto Terreni - Fg. 102, Part. 26, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425
Identificato al catasto Terreni - Fg. 102, Part. 61, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425
Identificato al catasto Terreni - Fg. 102, Part. 63, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425
Identificato al catasto Terreni - Fg. 102, Part. 185, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano terra, int. 1
Identificato al catasto Terreni - Fg. 102, Part. 187, sub. 2, Zc. 6, Categoria A/4, cl. 6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano T-1, int. 2
Identificato al catasto Terreni - Fg. 102, Part. 187, sub. 2, Zc. 6, Categoria A/4, cl. 6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 11** - Fabbricato ad uso agricolo ubicato a Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425, piano T-S1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 186, graffato con la part. 188, Zc. 6, Categoria D/10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per la stima del compendio immobiliare in oggetto, costituito da terreni agricoli e sovrastanti fabbricati, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato che l'operatore ordinario potrebbe attribuire allo specifico bene, si è scelto, per quanto riguarda i terreni, il cosiddetto procedimento sintetico di stima, con coefficienti di merito, con metodo moltiplicativo.

Per quanto riguarda i fabbricati, per addivenire al più probabile valore di mercato, non è possibile adottare il metodo comparativo in quanto non sono state reperite compravendite recenti di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Pertanto, in carenza di attività di mercato, si farà ricorso al metodo dei costi, metodo che si basa sul principio di sostituzione secondo il quale il compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo fabbricato che presenta la stessa utilità funzionale del fabbricato esistente.

Il metodo del costo è un procedimento di stima del valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del valore di mercato del fabbricato. Il valore di mercato del

fabbricato può essere stimato con il costo di ricostruzione, eventualmente deprezzato per le condizioni di vetustà.

VALUTAZIONE DEI TERRENI

Il parametro impiegato per la valutazione degli immobili, con tale metodo, è il prezzo al mq. di superficie commerciale, da cui si desume il valore dell'immobile ordinario, $V_{imm} = Sc \times V_{mq} \times (k1 \times k2 \dots kn)$, dove:

- **Vmq** è il valore medio a metro quadrato di superficie, ottenuto sulla base dei valori rilevati dai listini e dalle banche dati, nonché dalle indagini di mercato di compravendite di beni analoghi a quello da stimare;
- **Sc** indica la superficie commerciale del bene da stimare ovvero la superficie del terreno desunta dalla visura catastale;
- **k1 ... kn** è coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili oggetto di rilevazione, quali:

Tale metodo consta di tre fasi. La prima consiste nel determinare, attraverso una opportuna indagine di mercato, quale è il valore medio unitario di mercato, per beni con caratteristiche prossime a quello da stimare, da prendere a base di riferimento per il calcolo di stima. La seconda fase consiste nel determinare quali sono i coefficienti moltiplicatori del suddetto valore unitario da applicare all'immobile in oggetto. La terza fase, invece, consiste nella determinazione del valore di stima, attraverso l'applicazione del valore medio unitario, corretto con i relativi coefficienti moltiplicatori, alla superficie commerciale del compendio immobiliare.

Determinazione del valore medio unitario

Il valore medio unitario, espresso in euro/mq. relativamente a beni analoghi a quello in oggetto, è stato ricavato a seguito di una indagine di mercato svolta presso i principali operatori del settore immobiliare presenti in zona, ed in base alle quotazioni riportate dai sottostanti listini immobiliari:

1 – Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma

2 – Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli Provincia di Roma – Edizioni Exeo

3 – Banca dati dei valori fondiari (CREA)

Utilizzando i valori, per le singole colture, presi dal Listino O.M.I. (cfr. **Allegato 12) Banca dati delle quotazioni Immobiliari della Agenzia del Territorio**, per la Regione Agraria n. 12 Citta di Roma (Annualità 2019 – ultimo dato disponibile), si ottiene un valore medio unitario pari a **€/mq. 3,59**, come da tabella di seguito riportata.

Bene	Part.	Coltura	Superficie (mq.)	V.A.M. (€/mq.)	Valore
2	26	Bosco ceduo	1.310	1,1	€ 1.441,00
5	61	Seminativo	2.720	3,8	€ 10.336,00
6	63	Seminativo	30	3,8	€ 114,00
8	185	Seminativo	12.979	3,8	€ 49.320,20
TOTALE			17.039		€ 61.211,20
Valore medio a mq.					€ 3,59

Adottando lo stesso procedimento con l'ausilio dei valori desunti dal **Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Roma** (Listino 2021 Rilevazione Anno 2020) – Edizioni Exeo (cfr. **Allegato 13**), si ottiene un valore medio unitario che oscilla tra un minimo di **€/mq. 3,15** ad un massimo di **€/mq. 4,39**, come da tabella di seguito riportata:

Bene	Part.	Coltura	Superficie (mq.)	Valore unitario min	Valore unitario max	Valore min	Valore max
2	26	Bosco ceduo	1.310	0,17	0,65	€ 222,70	€ 851,50
5	61	Seminativo	2.720	3,4	4,7	€ 9.248,00	€ 12.784,00
6	63	Seminativo	30	3,4	4,7	€ 102,00	€ 141,00
8	185	Seminativo	12.979	3,4	4,7	€ 44.128,60	€ 61.001,30
		TOTALE	17.039			€ 310.458,50	€ 74.777,80
				Valore medio a mq.		€ 3,15	€ 4,39

Da ultimo si è analizzata la Banca dati del Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria (CREA) da cui si evince che per i "Seminativi nell'Agro Romano (RM)", coltura prevalente nel terreno in esame, i valori vanno da **€/mq. 3,00** a **€/mq. 4,00**.

È stato inoltre reperito un atto di compravendita (cfr. **Allegato 14**), per un immobile molto simile a quello in esame, oltretutto nella stessa zona, da cui è stato possibile desumere l'effettivo valore di vendita di beni simili pari a **€/mq. 3,08**.

Dall'analisi sopra riportata si ritiene congruo assumere un valore medio unitario pari a **€/mq. 3,5**.

Determinazione del coefficiente correttivo globale

Confrontando il bene da stimare con il bene ordinario, cui i sopracitati valori medi fanno riferimento, possiamo, in relazione alle sue caratteristiche, determinare i coefficienti moltiplicatori in rapporto:

- alla giacitura: terreno acclive coeff. 0,975
- alla superficie globale ed alla forma geometrica (più o meno regolare) del terreno che potrebbe favorire o svantaggiare l'utilizzo di attrezzi agricoli: forma regolare coeff. 1,000
- alla fertilità (data dallo spessore dello strato coltivabile, la capacità di trattenere le acque, dal contenuto di sostanze organiche): buona coeff. 0,950
- la presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree e il relativo ciclo produttivo: sono presenti piante di frutto ed ulivi coeff. 1,300
- la presenza di vincoli e servitù: nessuna servitù coeff. 1,000
- l'ubicazione rispetto al centro abitato: normale coeff. 0,975
- l'accesso: normale coeff. 0,975
- alla dotazione di acqua, luce, ecc.; dotato utenze coeff. 1,000

Ne consegue pertanto un coefficiente $K = K_1 \times K_2 \times \dots \times k_n = 1,145$

Il valore medio unitario risulta quindi pari ad euro/mq. 4,001 (euro/mq. 3,50 x 1,145) che si arrotonda ad **euro/mq. 4,00**

Calcolo del valore di stima

Superficie convenzionale: mq. 17.039,00

Valore unitario: 4,00 euro/mq.

Valore di stima dell'immobile: mq. 17.039,00 x 4,00 euro/mq. = **68.156,00**.

VALUTAZIONE DEI FABBRICATI

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da n. 3 fabbricati con destinazione Residenziale e con destinazione Produttiva connessa all'attività Agricola i cui dati sono riportati nella tabella di seguito riportata:

Fabbr.	Part.	sub.	cat.	consistenza catastale mq.	sup. legittima mq.	Volume legittimo mc.
A	186		D/10		496	1700
B - p. T	187	1	A/4	162	170	510
B - p. 1°	187	2	A/4	93	90	320
C	188		D/10		50	150

Calcolo del costo di ricostruzione deprezzato:

Dal Prezziario Tipologie Edilizie Anno 2019, edito dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, si desume che il costo di costruzione di un edificio industriale su più livelli è pari a €/mq. 783,00, mentre per un edificio residenziale unifamiliare è €/mc. 336,00.

Fabbr.	Superficie mq.	Volume mc.	Costo di costruzione unitario	Costo di costruzione	Spese tecniche 5%	Oneri concessori (12%)	Totale costo di costruzione Cc
A	496	1700	783,00 €/mq	388.368,00			
B - p. T	170	510	336,00 €/mc	171.360,00			
B - p. 1°	90	320	336,00 €/mc	107.520,00			
C	50	150	783,00 €/mq	39.150,00			
Tot.				706.398,00	35.319,90	84.767,76	826.485,66

Deprezzamento:

$$D_t = \frac{(t/n * 100 + 20)^2}{14000} - 0,0286 = \frac{(20/100 * 100 + 20)^2}{14000} - 0,0286 = 0,0857$$

Dove:

t = vetustà immobile (20 anni)

n = vita utile (100 anni)

Costo di costruzione deprezzato: $C_{RD} = C_c * (1 - D_t) = € 826.485,66 * (1 - 0,0857) = € 755.655,84$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425	1.310,00 mq				
Bene N° 5 - Terreno Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425	2.720,00 mq				
Bene N° 6 - Terreno Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425	30,00 mq				
Bene N° 8 - Terreno Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola	12.979,00 mq				

425					
	17.039,00 mq	4,00 €/mq	€ 68.156,60	100,00%	€ 68.156,00
Bene N° 9 – Appartamento Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425	162,00 mq (sup.catastale)				
Bene N° 10 - Appartamento Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425	102,00 mq (sup.catastale)				
Bene N° 11 – Fabbricato ad uso agricolo Roma (RM) - Via del Casale di San Nicola 425					
			€ 755.655,84	100,00%	€ 755.655,84
Valore di stima:					€ 823.811,84

Valore di stima: € 823.811,84

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	70.000,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%

Valore finale di stima: € 678.430,66

Valore finale di stima arrotondato € 680.000,00

Pertanto, operate le dovute approssimazioni, in quanto il compendio immobiliare viene venduto a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato del Lotto 2, costituito come sopra descritto, è stimabile in € 680.000,00, ivi compresa la riduzione del valore di mercato del 10%, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

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

Roma, li 28/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mastrodonato Nicolino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 24/11/2020)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica catasto terreni (Aggiornamento al 22/08/2020)
- ✓ N° 4 Certificato destinazione urbanistica - Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 22/05/2006 Rep. 105250 Racc. 30931
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto di compravendita 22/05/2006 Rep. 105251 Racc. 30932
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie terreni (Aggiornamento al 29/10/2020)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Estratto di matrimonio esecutata
- ✓ N° 9 Altri allegati - Contratto affitto fondi rustici e relativa nota di trascrizione
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato CCIAA locatario
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ricerca INEA - Istituto Nazionale Economia Agraria
- ✓ N° 12 Altri allegati - Banca Data quotazioni Agenzia del Territorio
- ✓ N° 13 Altri allegati - Listino dei Valori Terreni Agricoli - Edizione Exeo
- ✓ N° 14 Altri allegati - Atto di compravendita bene similare
- ✓ N° 15 Altri allegati - PEC del difensore dell'esecutata del 26/04/2021
- ✓ N° 16 Foto - Documentazione fotografica integrativa (Aggiornamento al 12/12/2022)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Rilievo della situazione attuale dei fabbricati
- ✓ N° 18 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali immobili
- ✓ N° 19 Visure e schede catastali - Visura storica catasto fabbricati (Aggiornamento al 02/03/2022)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie fabbricati (Aggiornamento al 02/03/2022)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Certificati anagrafici esecutati
- ✓ N° 22 Altri allegati - Comunicazione email Ufficio Condono
- ✓ N° 23 Altri allegati - Richiesta accesso agli atti Municipio
- ✓ N° 24 Altri allegati - Risposta del Municipio
- ✓ N° 25 Altri allegati - Stralcio Prezziario Tipologie Edilizie 2019