

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA IAPPELLI MIRIAM

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 202/2024

Promossa da

*****Omissis*****

Contro

*****Omissis*****

Perizia Tecnica
dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

SOMMARIO

Incarico.....	2
Premessa.....	2
Descrizione	2
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria dati catastali.....	6
Dati catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Parti comuni - servitù - patti.....	9
Vincoli e oneri condominiali.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	13
Provenienze ventennali	14
Formalita pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	18
Regolarita edilizia	23
Stima / Formazione lotti.....	24

INCARICO

In data 03/04/2025, il sottoscritto Arch. D'arrigo Gianfranco, libero professionista con studio in Via Dei Castani, 46 - 00172 - Roma (RM), email: gianfranco.darrigo@gmail.com, PEC: g.darrigo@pec.archrm.it, Tel.: 340 9835438, Fax: 06 2301762, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. con provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Iappelli Miriam, nell'ambito della procedura esecutiva RGE n. 202/2024 e in data 16/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito di Atto sottoscritto con firma digitale nel fascicolo telematico, presso il Tribunale di Roma.

PREMESSA

Lo scrivente "esperto" ex art. 568 c.p.c., esaminati gli atti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria Perizia Tecnica.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1:** Terreno ubicato a Roma, con accesso da via Braone s.n.c., identificato al C.T. con Foglio 121, part. 1619 - qualità seminativo
- **Bene N° 2:** Terreno ubicato a Roma, identificato al C.T. con Foglio 121, part. 520 - qualità pascolo

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare Repertorio n. 5400 del 7 febbraio 2024, (trascritto in data 26 febbraio 2024 al Reg. part n. 16852 ed al Reg. Gener. n. 22107 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1) a favore del ***Omissis***, e contro il ***Omissis*** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sono "i seguenti diritti immobiliari spettanti al suddetto ***Omissis***: piena proprietà del terreno censito al Catasto Fabbricati del Coune di Roma al Foglio 121, particelle:

- 1619 (ex particella 516 in virtù del frazionamento 371126.1/2017 in data 20 luglio 2017) seminativo di classe 2, Ha 00.27.25 Reddito Dominicale 30,23, Reddito Agrario 16,18;
- 520, pascolo, classe 3, Ha 00.01.05, Reddito Domicale 0,06, Reddito Agrario 4,54".

Trattasi pertanto dei seguenti beni immobili siti in Roma:

1. Lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 121, Particella 1619 - ovvero una particella con qualità seminativo di classe 2, caratterizzata da una superficie di 2.725 mq;
2. Lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 121, Particella 520 - ovvero una particella con qualità pascolo di classe 3, caratterizzata da una superficie di 105 mq.

Detti due terreni sono vicini ma non sono adiacenti, confinanti.

Il bene immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva distinto nella presente perizia tecnica come bene n. 1, ovvero il lotto di terreno distinto al Catasto Terreni con foglio 121, part. 1619 ha avuto origine dal frazionamento del lotto di terreno distinto al Catasto Terreni con foglio 121, part. 516 (particella oggi soppressa).

Trattasi di un'area caratterizzata dalla presenza di una recinzione perimetrale e che presenta due diversi accessi "diretti" da via di Braone, entrambi non identificati da numero civico:

- un primo accesso si trova in corrispondenza di un'"apertura" realizzata sulla recinzione che delimita il terreno in oggetto e via Braone, che ad oggi risulta chiusa attraverso un telaio di tubi in metallo con all'interno una rete metallica;
- un secondo accesso è costituito da un cancello in metallo che si trova più a sud del precedente accesso, nella porzione di strada (via Braone) che attualmente (ovvero in occasione del sopralluogo eseguito in data 28 maggio 2025) risulta non praticabile ed a cui il passaggio è interdetto per mezzo di una sbarra metallica.

Il bene immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva distinto nella presente perizia tecnica come bene n. 2, ovvero il lotto di terreno distinto al Catasto Terreni con foglio 121, part. 520 non presenta recinzioni perimetrali e quindi non risulta delimitato dai lotti di terreno adiacenti, circostanti e verso sud si trova a ridosso del fosso Cremera; tale porzione immobiliare non presenta un accesso diretto da via Braone o altra via, ma trattasi di un lotto intercluso a cui si accede attraversando altri lotti di terreno di proprietà di terzi.

Si precisa che non è stato rinvenuto alcun atto/documento in merito ad una eventuale "servitù di passaggio" posta su tali lotti di proprietà di terzi attraverso cui si può raggiungere la porzione di terreno oggetto di pignoramento.

I beni pignorati si trovano in una zona "suburbana" (Labaro), situata a Nord del comune di Roma, ed ubicata esternamente ed a ridosso del Grande Raccordo Anulare; i lotti di terreno in oggetto si trovano in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, con tipologia di abitazioni di tipo economico; è un'area a bassa densità abitativa, con una scarsa dotazione di servizi nelle immediate vicinanze.

L'area, che si sviluppa in prossimità del fiume Tevere, è ricompresa nella LVII zona di Roma nell'Agro Romano, "Labaro", nella zona urbanistica 20M "Labaro" del Municipio XV di Roma Capitale (ex Municipio Roma XX), e confina con le Zone "Prima Porta, Marcigliana, Grottarossa, La Giustiniana".

I beni pignorati oggetto di pignoramento, in particolare la porzione di terreno identificata al Catasto Terreni con la part. 520, si trovano in prossimità del Fosso Cremera, ovvero uno degli affluenti di destra del Tevere.

Si trovano a ca. 750 m da un'importante arteria viaria quale "Via Flaminia" ed in prossimità di uno svincolo di uscita del G.R.A.

A circa 180 m dai beni pignorati vi è la fermata del Bus "Veientana Vetere/Romanengo" (autobus 038), mentre a circa 150 m vi è la fermata del Bus "Mastro Gabriello" (autobus 038).

I lotti di terreno si trovano a ca. 900 m dalla stazione ferroviaria "Labaro" della ferrovia Roma-Civitacastellana-Viterbo.

Il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva identificato come bene n. 1 si trova lungo via Braone, ovvero una piccola strada caratterizzata da una scarsa dotazione di parcheggi; in occasione del sopralluogo, tuttavia, lo scrivente Esperto non ha riscontrato difficoltà nel trovare parcheggio.

LOTTO UNICO

I due lotti di terreno oggetto di pignoramento, si trovano nella zona suburbana, "Labaro"; essi sono vicini ma non risultano adiacenti, non sono confinanti. Alla luce della loro ubicazione, delle dimensioni, della conformazione e della particolare posizione del bene n. 2, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico costituito dai seguenti beni:

- **Bene N° 1:** Terreno ubicato a Roma, con accesso da via Braone s.n.c., identificato al C.T. con Foglio 121, part. 1619 - qualità seminativo
- **Bene N° 2:** Terreno ubicato a Roma, identificato al C.T. con Foglio 121, part. 520 - qualità pascolo

TITOLARITÀ

I beni immobili oggetto di pignoramento siti in Roma, identificati al Catasto Terreni con Foglio 121, Particella 1619 (Bene n. 1) e particella 520 (Bene n. 2) risultano di proprietà del seguente proprietario:

- *****Omissis*****(Proprietà 1/1 - bene personale)
Codice fiscale: *****OMISSIS*****
Nato a
Esecutato

Si precisa che la sig.ra *****Omissis*****, figlia del debitore esecutato, ha comunicato a mezzo mail al Custode, Avv. Andrea Bernardini, il decesso del *****Omissis***** avvenuto in data .

Il compendio in oggetto risulta pignorato per i seguenti diritti: quota pari a 1/1 di proprietà di

- *****Omissis*****(Proprietà 1/1 - bene personale)
Codice fiscale: *****OMISSIS*****
Nato a
Esecutato

CONFINI

Bene n. 1

Il lotto di terreno, oggetto di pignoramento, identificato al Catasto Terreni con Foglio 121, particella 1619 confina:

- a Nord con i distacchi del fabbricato cui si accede da via Braone n. 20 (Foglio 121, Particella 873),
- ad ovest con Via Braone;
- a sud con la porzione di terreno identificata al Catasto Terreni con il Foglio 121, particella 1634, proprietà di terzi;
- a Est con ulteriori porzioni di terreno e distacchi di fabbricati, proprietà di terzi.

Bene n. 2,

Il lotto di terreno, oggetto di pignoramento, identificato al Catasto Terreni con Foglio 121, particella 520 (bene n. 2), confina:

- a Nord, ad Est e ad Ovest con le porzioni di terreno identificate al Catasto Terreni con il Foglio 121, particelle rispettivamente 1635 e 1642 (Nord), 100 (Ovest) 560 e 526 (Est), di proprietà di terzi;
- a sud con il Fosso Cremera

CONSISTENZA

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Nel caso di specie si tratta di due lotti di terreno, ognuno dei quali non è comodamente divisibile

Bene n. 1:

Come si evince dalla documentazione catastale reperita dallo scrivente Esperto presso i Pubblici Uffici, il lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 121, part. 1619, ovvero il bene oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia tecnica come bene n. 1, sviluppa una superficie pari a mq 2.725 e si tratta di una "particella" con qualità Seminativo di classe 2.

Bene n. 2:

Come si evince dalla documentazione catastale reperita dallo scrivente Esperto presso i Pubblici Uffici, il lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 121, part. 520, ovvero il bene oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia tecnica come bene n. 2, sviluppa una superficie pari a mq 105 e si tratta di una "particella" con qualità Pascolo di classe 3.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1: TERRENO UBICATO A ROMA, (CON ACCESSO DA VIA BRAONE S.N.C.) IDENTIFICATO AL C.T. CON FOGLIO 121, PART. 1619

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 16/01/1979 al 23/01/1997	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Immobile predecessore Catasto Teereni Fg. 121, Part. 516 Red. Dominicale: 52,53€ Red. Agrario 28,12 € Particella con qualità Seminativo di classe 2 Superficie 4.735 mq	Impianto meccanografico del 16/01/1979
Dal 23/01/1997 al 30/07/2010	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Immobile predecessore Catasto Teereni Fg. 121, Part. 516 Red. Dominicale: 41,32€ Red. Agrario 22,12 € Particella con qualità Seminativo di classe 2 Superficie 3.725 mq	Variazione d'Ufficio Rettifica di errore
Dal 30/07/2010 al 07/05/2013 -	(Proprietà per 1/1)	Immobile predecessore Catasto Teereni Fg. 121, Part. 516 Red. Dominicale: 41,32€ Red. Agrario 22,12 € Particella con qualità Seminativo di classe 2 Superficie 3.725 mq	Variazione intestati Voltura d'Ufficio - Sentenza Traslativa
Dal 07/05/2013 al 20/07/2017	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Immobile predecessore Catasto Teereni Fg. 121, Part. 516 Red. Dominicale: 41,32€ Red. Agrario 22,12 € Particella con qualità Seminativo di classe 2 Superficie 3.725 mq	Variazione intestati Atto mancato avveramento condizione sospensiva
Dal 20/07/2017	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Catasto Teereni Fg. 121, Part. 1619 Red. Dominicale: 30,23 € Red. Agrario 16,18 € Particella con qualità Seminativo di classe 2 Superficie 2.725 mq	Frazionamento

BENE N° 2: TERRENO UBICATO A ROMA, IDENTIFICATO AL C.T. CON FOGLIO 121, PART. 520.

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 16/01/1979 al 30/07/2010	***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Catasto Teereni Fg. 121, Part. 520 Red. Dominicale: 0,06 € Red. Agrario 0,04 € Particella con qualità Pascolo di classe 3 Superficie 105 mq	Impianto meccanografico del 16/01/1979
Dal 30/07/2010 al 07/05/2013	(Proprietà per 1/1)	Catasto Teereni Fg. 121, Part. 520 Red. Dominicale: 0,06 € Red. Agrario 0,04 € Particella con qualità Pascolo di classe 3 Superficie 105 mq	Variazione intestati Voltura d'Ufficio - Sentenza Traslativa
Dal 07/05/2013	- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)	Catasto Teereni Fg. 121, Part. 520 Red. Dominicale: 0,06 € Red. Agrario 0,04 € Particella con qualità Pascolo di classe 3 Superficie 105 mq	Variazione intestati Atto mancato averamento condizione sospensiva

Vi è corrispondenza tra titolari catastali e reali: si precisa tuttavia che la sig.ra ***Omissis***, figlia del debitore esecutato, ha comunicato a mezzo mail al Custode, Avv. Andrea Bernardini, il decesso del ***Omissis*** avvenuto in data .

DATI CATASTALI

BENE N° 1: TERRENO UBICATO A ROMA, (CON ACCESSO DA VIA BRAONE S.N.C.) IDENTIFICATO AL C.T. CON FOGLIO 121, PART. 1619

Catasto Terrenii (CT)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Categoria	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Superficie	Graffato
D	121	1619	Seminativo	2	30,23€	16,18 €	2.725 mq	

BENE N° 2: TERRENO UBICATO A ROMA, IDENTIFICATO AL C.T. CON FOGLIO 121, PART. 520.

Catasto Terrenii (CT)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Categoria	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Superficie	Graffato
D	121	520	Pascolo	3	0,06 €	0,04 €	105 mq	

Corrispondenza catastale

Bene n. 1

Dall'analisi dell'“Estratto di Mappa catastale” relativo al Foglio 121 – All. C, emerge la “conformazione” del bene n. 1, ovvero del lotto di terreno oggetto di pignoramento, distinto al Catasto Terreni con foglio 121, part. 1619. Esso sviluppa una superficie pari a 2.725 mq e presenta all'attualità una “sagoma” analoga a quella rappresentata nell'estratto di mappa precedentemente richiamato.

Bene n. 2

Dall'analisi dell'“Estratto di Mappa catastale” relativo al Foglio 121 – All. C, emerge la “conformazione” del bene n. 2, ovvero del lotto di terreno oggetto di pignoramento, distinto al Catasto Terreni con foglio 121, part. 520. Esso sviluppa una superficie pari a 105 mq; ad oggi (come verificato in occasione del sopralluogo eseguito in data 28 maggio 2025) non risulta delimitato perimetralmente e pertanto non si può stabilire con precisione la “sagoma” del lotto in oggetto.

Note

Lo scrivente esperto ex art. 568 c.p.c. ritiene che ad oggi non siano necessarie volture per l'aggiornamento dei dati inseriti in Catasto; l'accatastamento delle unità immobiliari risulta all'attualità regolare per quanto attiene gli intestati.

Si precisa tuttavia che, come descritto precedentemente, il debitore esecutato, ***Omissis*** è deceduto in data (come comunicato dalla figlia). Ad oggi non risulta trascritta alcuna Successione.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata analizzata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

E' stata analizzata la conformità tra la descrizione attuale del bene, e l'effettivo stato dei luoghi; i dati riportati nel pignoramento consentono l'identificazione univoca dei beni immobili oggetto di pignoramento.

Si rileva che nell'Atto di pignoramento Repertorio 5400 del 7 febbraio 2024 (ma non nella relativa Nota di Trascrizione) è indicata come oggetto del pignoramento la "piena proprietà del terreno censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio...". E' pertanto indicato erroneamente Catasto Fabbricati anziché Catasto Terreni (che invece è riportato correttamente nella relativa nota di trascrizione).

PARTI COMUNI- SERVITU' - PATTI

I beni immobili pignorati attualmente non risultano essere "inseriti in un contesto condominiale.

Il bene immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva distinto nella presente perizia tecnica come bene n. 1, ovvero il lotto di terreno distinto al Catasto Terreni con foglio 121, part. 1619 è stato oggetto nel 2017 di un contratto preliminare di compravendita a favore della Società "***Omissis***", con sede in ed, contro il ***Omissis***.

Precisamente, in data 2 agosto 2017 è stato stipulato un Preliminare di Compravendita a rogito Notaio Romano Mario Enzo, Repertorio n. 395375, Raccolta n. 22094 (trascritto in data 4 agosto 2017 al Reg. Particolare n. 66400, Registro Gen. 97436) avente ad oggetto, tra gli altri, il diritto di proprietà per la quota di 1/1 del terreno sito in via Braone s.n.c., identificato al C.T. alla Sezione D, con Fg. 121, part 1619, della consistenza di Are 27, Centiare 25 (2.275 mq).

Successivamente alla scadenza del triennio entro il quale doveva essere stipulato il definitivo Atto di compravendita, in data 23 settembre 2020 veniva trascritta al Reg. Particolare n. 63832 Reg. Generale n. 92432 una Domanda Giudiziale, Repertorio n. 42348 del 10 agosto 2020, promossa dalla promissaria acquirente (Società ***Omissis***), contro il ***Omissis***, per l'esecuzione in forma specifica del suddetto contratto.

Si riportano di seguito le conclusioni della Domanda Giudiziale in oggetto: "Voglia l'On.le Tribunale adito, previ gli opportuni adempimenti di rito, respinta ogni avversa domanda, richiesta e/o eccezione:

- accertare e dichiarare la sussistenza dell'inadempimento dell'obbligo, a carico del ***Omissis***, di vendere il terreno di cui in narrativa alla ***Omissis*** in forza del contratto preliminare stipulato il 3/8/2017;

- per l'effetto pronunciare, ex art. 2932 c.c., contro il ***Omissis*** ed in favore di ***Omissis***, sentenza che produca gli effetti del contratto definitivo non concluso e che pertanto trasferisca alla ***Omissis*** la proprietà dei seguenti immobili siti nel comune di Roma, via Braone snc:

a)

b) appezzamento di terreno della superficie complessiva di 2725 mq Individuato nel N.C.T. del Comune di Roma al foglio 121, particella 1619 ... "

Il Custode Giudiziario ha accertato presso la Cancelleria del Tribunale di Roma che detta Domanda Giudiziale è stata oggetto di Procedimento R.G. 42348/2020 (***Omissis*** /***Omissis***) definito con Sentenza n. 17546/2023 Repertorio n. 23871/2023 del 30/11/2023, non ancora trascritta, di cui è riuscito ad ottenere una copia. Con tale Sentenza, "Il Tribunale in composizione monocratica Rigetta le domande proposte da ***Omissis*** nei confronti di ***Omissis***".

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 28 maggio 2025 la figlia del debitore, sig.ra ***Omissis***, dichiarava allo scrivente che il lotto di terreno identificato con foglio 121, particella 520 era stato oggetto di esproprio; a tal proposito successivamente inviava allo scrivente a mezzo mail un documento quale il *“Verbale di constatazione e liquidazione dell’indennità di esproprio ed occupazione temporanea”* relativo ai *“lavori di difesa spondale per la messa in sicurezza della zona urbana di “Labaro” e di sistemazione idraulica del Fosso Cremera nel territorio del comune di Roma Capitale”*, di cui di seguito si riporta uno stralcio.

Trattasi di un documento relativo al *“compenso dovuto alla ditta individuata col numero di piano 19”* (Sig. ***Omissis***), *“per l’espropriazione degli immobili occorrenti per i lavori di difesa spondale del Fosso Cremera per la messa in sicurezza della zona urbana di Labaro nel Comune di Roma”*.

“La presente liquidazione si intende fin d’ora impegnativa per la Ditta soggetta ad esproprio, mentre lo sarà per l’espropriante dopo che avrà ottenuto la superiore approvazione dell’Ente Espropriante.”

.....

“Sarà cura delle’Ente Espropriante far operare la voltura nei pubblici registri delle espropriazioni avvenute. Il proprietario sopporterà l’onere delle relative imposte fino al giorno dell’effettivo cambio di proprietà, che avverrà con la trascrizione del Decreto di Esproprio definitivo

Il proprietario del terreno oggetto di esproprio e/o occupazione temporanea, dichiara ai sensi dell’art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 la piena e libera proprietà del bene di cui trattasi o quota parte, dichiarando altresì che lo stesso non è gravato da oneri e pesi o altre obbligazioni di sorta”.

Nell’allegato *“prospetto dei beni oggetto di esproprio e relative indennità definitive”* è indicata *“l’indennità di base per espropriazione di terreno agricolo”* identificato con Foglio di mappa 121, particella 520, con una superficie da espropriare pari a 105 mq.

Lo scrivente Esperto ha richiesto informazioni presso i Pubblici Uffici in merito al suddetto procedimento espropriativo, ricevendo una risposta a mezzo PEC dalla *“Regione Lazio – Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture – Affari Generali e Supporto al comitato Lavori Pubblici”* in data 19 dicembre 2025, di cui si riporta uno stralcio: *“L’immobile di riferimento rientrava nell’ambito del piano particellare di esproprio ed occupazione d’urgenza (rif. Ditta n. 19) delle aree occorrenti per la realizzazione del pregresso intervento regionale inerente “i lavori di difesa spondale del Fosso Cremera per la messa in sicurezza della zona urbana Labaro”, realizzato dall’ex A.R.D.I.S, le cui competenze sono attualmente gestite dall’Area Autorità Idraulica Regionale.*

Il piano particellare di esproprio dell’intervento previsto dalla perizia di variante prevedeva infatti l’esproprio parziale della particella suindicata per una superficie di mq 105.

Tuttavia, la procedura espropriativa dell’immobilenon è stta conclusa con l’emissione del decreto di esproprio né con l’adozione del provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001. Pertanto, la porzione particellare che doveva essere espropriata è rimasta in capo agli attuali proprietari.

Ciò premesso, per quanto concerne in particolare le opere di difesa spondale che risultassero realizzate sulla porzione particellare di riferimento, sarà cura dell’Area Autorità Idraulica Regionale, cui la presente è trasmessa per quanto di diretta competenza, fornire ogni eventuale informazione o chiarimento in merito”.

Si precisa che con Decreto del Ministro dell'Ambiente e della tutela del Territorio, veniva approvato il quinto programma stralcio di interventi urgenti per il riassetto territoriale delle aree a rischio idrogeologico di cui al decreto legge 11 giugno 1998, n. 180, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 1998 n. 267, ai sensi dell'art. 16 della L. 31 luglio 2002 n. 179.

Con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 771 veniva approvata la proposta di accordo di Programma Quadro Difesa del Suolo e Tutela della Costa - APQ5 - tra il Ministero dell'Ambiente di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze e la Regione Lazio (stipulato in data 11 dicembre 2003 e divenuto esecutivo nel mese di febbraio 2004) in cui, tra gli altri, sono contenuti i lavori di difesa spondale per la messa in sicurezza delle zona urbana di Labaro e di sistemazione idraulica del fosso Cremera nel Comune di Roma tramite la realizzazione dell'argine sinistro e della risagomatura dell'alveo e tramite il ripristino della sezione di deflusso.

Facendo seguito alle conseguenti erogazioni finanziarie, si dava attuazione alla fase esecutiva delle opere.

Il progetto preliminare, già approvato in Conferenza di Servizi del 23/02/2006 è compreso tra gli interventi strutturali di difesa idraulica previsti dalla vigente pianificazione di bacino (Piano stralcio per l'assetto idrogeologico), per mezzo del quale venivano definite le possibili misure di mitigazione del rischio idraulico a carico della zona urbana di "Labaro" (Fosso Cremera) nel Comune di Roma.

Nel caso di specie, si era riscontrata una "criticità" nel tratto terminale del fosso Cremera, prima della sua confluenza nel fiume Tevere, poco a valle della traversa di Castel Giubileo, laddove lambisce la borgata Labaro nel Comune di Roma: nel corso degli anni più volte le abitazioni e gli insediamenti compresi tra la sponda sinistra del fosso e la via Veientana Vetere erano stati interessati da estesi ed intensi allagamenti, anche per piene proprie del fosso, senza il concomitante effetto negativo del rigurgito della piena del Fiume Tevere. Ulteriori elementi di accrescimento del rischio idraulico erano indotti dalle infrastrutture esistenti dovute alla presenza dell'antico Ponte Romano nei pressi della via Flaminia, e alle pile di sostegno dell'impalcato del ponte della stessa via Flaminia.

Gli studi e gli accertamenti, effettuati successivamente alla redazione del citato progetto preliminare, consentivano di verificare che la completa difesa dalle esondazioni del fosso Cremera era possibile mediante la costruzione di un argine in sinistra idraulica, mentre in destra idraulica era mantenuta la funzione espansiva della piena come cassa di espansione.

Si ritiene utile altresì evidenziare che la porzione di terreno su cui sorge l'attuale via Braone, identificata al Catasto Terreni con foglio 121, particella 519, non è oggetto di pignoramento, ma è stata oggetto del medesimo atto di compravendita stipulato a rogito Notaio V. Carosi in data 23 luglio 1963, Repertorio n. 10749 con cui venivano acquistate le particelle oggi oggetto di pignoramento, da parte del sig. ***Omissis***.

Come riportato nel suddetto atto di compravendita, il ***Omissis*** acquistava, tra l'altro, anche "la *comproprietà pari a 2/4 dell'intero, della striscia di terreno destinata e vincolata a strada privata per il servizio di tutti gli immobili venduti col presente Atto dalla società*

Tale striscia di terreno, confinante con il lotto di cui al precedente n. 1, asse della via Veientana e proprietà che saranno come appresso vendute a e , riportata in Catasto Terreni alla predetta partita 3546 - sezione D ove, con maggior estensione, è distinta al foglio 121, con la particella 99; la striscia stessa nel tipo di frazionamento di cui appresso è indicata al foglio 121, particella 99/e della superficie di are otto e centiare zero....".

Si ribadisce che tale particella, da cui si passa per accedere ai beni immobili pignorati, non è oggetto di pignoramento.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Come rilevato nel paragrafo precedente, all'attualità per i beni immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva non risulta essere costituito un "condominio".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni immobili oggetto di pignoramento, sono costituiti da:

1. Un lotto di terreno, identificato al Catasto Terreni con Foglio 121, Particella 1619 (Bene n. 1);
2. Un lotto di terreno, identificato al Catasto Terreni con Foglio 121, Particella 520 (Bene n. 2).

I lotti di terreno in oggetto sono vicini, ma non sono adiacenti, confinanti.

Il bene immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva distinto nella presente perizia tecnica come bene n. 1, ovvero il lotto di terreno distinto al Catasto Terreni con foglio 121, part. 1619 ha avuto origine dal frazionamento del lotto di terreno distinto al Catasto Terreni con foglio 121, part. 516 (particella oggi soppressa).

Il lotto di terreno in oggetto sviluppa una superficie pari a mq 10.020 e, come si evince dalla documentazione reperita dallo scrivente Esperto presso i Pubblici Uffici, si tratta di una "particella" con qualità Seminativo di classe 2.

Trattasi di un terreno caratterizzato dalla presenza di una recinzione perimetrale, realizzata per lo più con un muretto sormontato da pali ed una rete in metallo, che delimita il lotto in oggetto con le proprietà circostanti, e con via Braone verso Ovest.

Il terreno (bene n. 1) presenta due diversi accessi "diretti" da via di Braone, entrambi non identificati da numero civico:

- un primo accesso si trova in corrispondenza di un'"apertura" realizzata sulla recinzione che identifica il confine tra il terreno in oggetto e via Braone, che ad oggi risulta chiusa attraverso un telaio di tubi in metallo con all'interno una rete metallica;
- un secondo accesso è costituito da un cancello in metallo che si trova più a sud del precedente accesso, nella porzione di strada (via Braone) che attualmente (ovvero in occasione del sopralluogo eseguito in data 28 maggio 2025) risulta non praticabile, ed è delimitata attraverso una sbarra metallica.

Il bene pignorato in occasione del sopralluogo eseguito in data 28 maggio 2025 si caratterizzava per la presenza di verde incolto e vegetazione spontanea, e pertanto presentava uno scarso stato di manutenzione.

Come riportato nel “verbale di accesso del Custode Giudiziario e del perito estimatore” redatto in occasione del sopralluogo eseguito in data 28 maggio 2025, le figlie del debitore esecutato, comunicavano di *“aver programmato un intervento di pulitura del medesimo”* a breve.

Successivamente, in data 4 giugno 2025, la sig.ra ***Omissis*** (figlia del debitore esecutato), inviava allo scrivente una mail in cui comunicava che la pulitura del terreno era stata eseguita, allegando delle fotografie.

Il bene immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva distinto nella presente perizia tecnica come bene n. 2, ovvero il lotto di terreno distinto al Catasto Terreni con foglio 121, part. 520 sviluppa una superficie pari a mq 105.

Come si evince dalla documentazione reperita dallo scrivente Esperto presso i Pubblici Uffici, si tratta di una “particella con qualità pascolo di classe 3.

Tale porzione di terreno non presenta recinzioni perimetrali e quindi non risulta delimitato dai lotti di terreno adiacenti; si rileva che il bene n. 2 confina verso sud con il Fosso Cremera.

Tale bene immobile non presenta un accesso diretto da via Braone o altra via, ma trattasi di un lotto intercluso a cui si accede attraversando altri lotti di terreno di proprietà di terzi.

Il bene pignorato distinto al Catasto Terreni con Foglio 121 particella 520, all’attualità (ovvero alla data del sopralluogo eseguito in data 28 maggio 2025), si caratterizza per la presenza di verde incolto e vegetazione spontanea e si presenta in stato di abbandono.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo presso i beni immobili pignorati, effettuato in data 28 maggio 2025 al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, si poteva verificare che essi risultavano nella disponibilità del debitore esecutato, ***Omissis***.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1: TERRENO UBICATO A ROMA, CON ACCESSO DA VIA BRAONE S.N.C., IDENTIFICATO AL C.T. CON FOGLIO 121, PART. 1619 - QUALITÀ SEMINATIVO

BENE N° 2: TERRENO UBICATO A ROMA, IDENTIFICATO AL C.T. CON FOGLIO 121, PART. 520 - QUALITÀ PASCOLO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1963	1) ***Omissis***1/1	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio Vincenzo Carosi	23/07/1963	10749	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	19/08/1963	69654	48684	

Atto tra vivi - Compravendita:

- a favore del ***Omissis*** (odierno debitore esecutato) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- contro la per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Oggetto: Terreno distinto al Catasto Terreni con Foglio 121, part. 336 e 99 (99/b)

Come riportato nell'Atto di compravendita in oggetto, l'oggetto della compravendita, era "il lotto di terreno agricolo (e quindi non fabbricabile) in località Tenuta della Valchetta, della superficie catastale di mq. 5130 e della superficie reale di mq. 5115, confinante con proprietà, proprietà (venditrice), proprietà e, argine fiume Cremera, proprietà, proprietà che verrà acquistata come appresso da, terreno che, pro indiviso e come appresso, sarà acquistato dai signori ***Omissis***, e, asse della Via Poderale Veientana Vetere, salvo altri.

Nel Nuovo Catasto Terreni di Roma il predetto lotto di terreno - con maggiore estensione - è riportato in

Partita 3546 – Sezione D – Foglio 121 N.ri 36 e 99; esso, nel tipo di frazionamento di cui appresso, è distinto, alla sezione D, Foglio 121 particella 99/b della superficie di are cinquanta e centiare dieci, reddito dominicale....”

Come riportato nella “Relazione Notarile Ipotecatale” il terreno oggetto di pignoramento era “*al medesimo pervenuto, infra maggior consistenza, in virtù dell’Atto a rogito Notaio Vincenzo Carosi in data 23 luglio 1963, Repertorio numero 10749, Raccolta numero 4963, trascritto a Roma il 19 agosto 1963 al numero 48584 di formalità”.*

Dal lotto di terreno oggetto dell’Atto di compravendita in oggetto, stipulato a rogito Notaio Carosi in data 23 luglio 1963, hanno avuto origine, a seguito di successivi frazionamenti, i beni immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva.

Si precisa che lo scrivente non è riuscito a reperire telematicamente la nota di trascrizione dell’Atto di compravendita in oggetto

Successivamente, in data 2 agosto 2017, il lotto di terreno oggetto di pignoramento, identificato al Catasto Terreni alla Sezione D con foglio 121, particella 1619, è stato oggetto, (insieme alla porzione di terreno identificata al catasto terreni con foglio 121, particella 519, non oggetto di pignoramento) di un contratto preliminare di compravendita a favore della Società “***Omissis***”, con sede in ed ; tale atto è stato trascritto in data 4 agosto 2017 al Reg. Particolare n. 66400, Reg. Generale n. 97436.

In data 23 settembre 2020 è stata trascritta dalla promissaria acquirente con Reg. Particolare n. 63832 Reg. Generale n. 92432 (dopo la scadenza del triennio entro il quale doveva essere stipulato il definitivo Atto di compravendita) la Domanda Giudiziale per l’esecuzione in forma specifica del suddetto contratto, di cui si riporta di seguito uno stralcio delle conclusioni: “*voglia l’On.l e Tribunale adito, previ gli opportuni adempimenti di rito, respinta ogni avversa domanda, richiesta e/o eccezione:*

- *accertare e dichiarare la sussistenza dell’inadempimento dell’obbligo, a carico del ***Omissis***, di vendere il terreno di cui in narrativa alla ***Omissis*** in forza del contratto preliminare stipulato il 3/8/2017;*

- *per l’effetto pronunciare, ex art. 2932 c.c., contro il ***Omissis*** ed in favore di ***Omissis***, sentenza che produca gli effetti del contratto definitivo non concluso e che pertanto trasferisca alla ***Omissis*** la proprietà dei seguenti immobili siti nel comune di Roma, via Braone snc:*

- a) *la quota parti a 2/4 dell’appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq 765, confinante con particelle 1619,1620 e via Veientana, individuato nel N.C.T. del Comune di Roma al foglio 121, particella 519...*

- b) *appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq 2725, confinante con paricelle 519, 1620, 521, individuato nel N.C.T. del Comune di Roma al foglio 121, particella 1619, are 27, ca 25, r.d. euro 30,33, r.a. euro 16,18”*

Il Custode Giudiziario ha accertato presso la Cancelleria del Tribunale di Roma che detta domanda giudiziale è stata oggetto di Procedimento R.G. 42348/2020 (***Omissis*** /***Omissis***) definito con Sentenza n. 17546/2023 Repertorio n. 23871/2023, ad oggi non ancora trascritta.

*"Il Tribunale in composizione monocratica Rigetta le domande proposte da ***Omissis*** nei confronti di ***Omissis***..."*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornata al 01/12/2025, relativa al bene oggetto della presente Procedura Esecutiva identificato al Catasto Terreni con: Foglio 121, Part. 1619 (bene n. 1) sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

➤ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma il 26/02/2024

Reg. gen. 22107 - Reg. part. 16852

Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile

Repertorio 5400 del 07/02/2024

A favore del ***Omissis*** - Contro il ***Omissis*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

➤ **Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica**

Trascritto a Roma il 23/09/2020

Reg. gen. 92432 - Reg. part. 63832

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma

Repertorio 42348 del 10/08/2020

A favore della società "***Omissis***" - Contro il ***Omissis*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Relativamente al bene identificato al Catasto Terreni con Foglio 121, Particella 516 - Immobile Predecessore

➤ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma il 14/03/2017

Reg. gen. 27542 - Reg. part. 17995

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma

Repertorio 4230 del 19/01/2017

A favore del sig. ***Omissis*** - Contro il ***Omissis*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

- **Annotazione: Cancellazione**

presentata il 12/12/2017

Reg. gen. 144088 - Reg. part. 20145

➤ **Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica**

Trascritto a Roma il 20/12/2007

Reg. gen. 221726 - Reg. part. 101627

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma

Repertorio 29739 del 12/12/2007

A favore della società "." - Contro il ***Omissis*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

- **Annotazione: Cancellazione**
presentata il 12/10/2012
Reg. gen. 100056 - Reg. part. 13275

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Roma il 20/02/2019
Reg. gen. 19333 - Reg. part. 3389
Pubblico Ufficiale: Corte di appello
Repertorio 4134/2016 del 04/05/2016
A favore del ***Omissis***, della sig.ra ***Omissis***, della sig.ra ***Omissis*** - Contro il sig. ***Omissis***
Oggetto, (tra l'altro) quota di 1/1 del diritto di proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni con Foglio 121, part. 1619

Dalla visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornata al 08/12/2025, relativa al bene oggetto della presente Procedura Esecutiva identificato al Catasto Terreni con: Foglio 121, Part. 520 (bene n. 2) sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma il 26/02/2024
Reg. gen. 22107 - Reg. part. 16852
Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile
Repertorio 5400 del 07/02/2024
A favore del ***Omissis*** - Contro il ***Omissis*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma il 14/03/2017
Reg. gen. 27542 - Reg. part. 17995
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma
Repertorio 4230 del 19/01/2017
A favore del sig. ***Omissis*** - Contro il ***Omissis*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
- **Annotazione: Cancellazione**
presentata il 12/12/2017
Reg. gen. 144088 - Reg. part. 20145
- **Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica**
Trascritto a Roma il 20/12/2007
Reg. gen. 221726 - Reg. part. 101627
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma

Repertorio 29739 del 12/12/2007

A favore della società "" - Contro il ***Omissis*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

- **Annotazione: Cancellazione**
presentata il 12/10/2012
Reg. gen. 100056 - Reg. part. 13275

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito di apposite richieste presentate dallo scrivente stimatore presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica – Direzione Pianificazione Generale – Servizio Certificazioni Urbanistiche con protocolli QF/2025/117539 e QF/2025/117658 del 02/07/2025, venivano inviati i Certificati di Destinazione Urbanistica relativi ai beni immobili oggetto di pignoramento, identificati al Catasto Terreni con Foglio 121, particella 1619 (bene n. 1) e Foglio 120, particella 520 (bene n. 2), che si richiamano e si intendono integralmente riportati nella presente perizia tecnica.

Come si evince dalla documentazione reperita dallo scrivente, in merito alla destinazione urbanistica, secondo il vigente Piano Regolatore Generale di Roma (P.R.G. - approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo e Delibera di Assemblea Capitolina 169 del 11/12/2024 di adozione della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione) l'area su cui sorgono i beni immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva:

- Nell'Elaborato prescrittivo 3 "Sistemi e Regole"- scala 1:10000 – foglio 10 – ricade nel "Sistema Insediativo" nella componente "Tessuti prevalentemente residenziali" all'interno del perimetro dell'Ambito per il Programma Integrato n. 1 "Labaro – Prima Porta" della Città da Ristrutturare del Sistema Insediativo, disciplinata ai sensi degli articoli 51, 52 e 53 delle N.T.A. vigenti;
- Nell'Elaborato prescrittivo 4 "Rete Ecologica" (scala 1:10.000 – foglio 10) ricade nella componente di completamento C (Art. 72 N.T.A.);
- Nell'Elaborato Gestionale G1 "Carta per la Qualità" (scala 1:10.000 – foglio 10), di cui alla Deliberazione di A.C. n. 60 del 27/06/2024, non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g), ai sensi dell'Art. 16, comma 1 delle N.T.A. vigenti;
- Elaborato Gestionale G8 "Standard Urbanistici" (scala 1:10.000 – foglio 10), non è interessata da alcuna classificazione.

"Stante l'adozione della D.A.C. 169 del 11.12.2024 avente ad oggetto: "Adozione, ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022, della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008" e la conseguente applicazione delle misure di salvaguardia (ai sensi del comma 3 dell'art. 12 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii), si rimanda alla lettura congiunta delle prescrizioni contenute negli articoli oggetto di modifica.

Nella variante al Piano Regolatore generale 16.12.1965 relativa al recupero urbanistico dei nuclei edilizi consolidati spontaneamente sorti, approvata dalla Giunta Regionale Lazio con deliberazione n. 4777 del 3.8.1983 e della variante "Piano delle Certezze", approvata con Deliberazione di Giunta Regionale Lazio n. 856 del 10 Settembre 2004, l'area ricadeva nel perimetro del nucleo di zona O - recupero urbanistico 7 "Via Veientana Vetere" con vincolo archeologico e/o paesistico.

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

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

Il Piano Particolareggiato di Zona "O" n. 7 - "via Veientana Vetere", interessa un'area che ricade nel territorio del XX Municipio, nel quadrante nord della città, all'esterno del G.R.A. tra la Via Flaminia e la SS. Cassia 2 Bis.

Con Deliberazione della Giunta Regionale del 3 agosto 1983 n. 4777 avente ad oggetto "Comune di Roma. Variante al Piano Regolatore Generale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi consolidati spontaneamente sorti, Legge n. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni e Leggi regionali n. 28/80 e n. 27/83", la Regione Lazio ha approvato la variante al Piano Regolatore Generale del territorio del comune di Roma intesa al recupero urbanistico dei nuclei edilizi consolidati spontaneamente sorti.

Pertanto, in riferimento al nucleo n. 7 "Veientana Vetere" la suddetta deliberazione prevedeva una superficie complessiva pari ad 8,60 ha, per una densità territoriale pari a 185 ab/ha di cui:

- 1.287 stanze costruite;
- 286 stanze da costruire;
- 1.573 totale stanze.

Tale Piano non è stato mai adottato a causa di problemi idrogeologici.

Nell'**Art. 51** delle N.T.A. del P.R.G., si afferma che "*per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata escarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.*

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio..."

Nell'**Art. 52** delle N.T.A. del P.R.G., si afferma che "*1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.*

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;*
- b) Tessuti prevalentemente per attività."*

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Nuova costruzione, come definiti dall'art. 9.

4. Per gli interventi di Ristrutturazione edilizia e Nuova costruzione valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) gli aumenti di SUL sono consentiti fino all'indice massimo di edificabilità (EF) di cui al comma 5; b) la Nuova costruzione nonché gli interventi che comportano incrementi di SUL non sono ammessi su lotti gravati da vincolo di

asservimento o cessione a favore dell'Amministrazione Capitolina né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG (19/20 marzo 2003) in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) sono ammessi frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,4 mq/mq, di cui la quota eccedente lo 0,3 mq/mq è soggetta a contributo straordinario ai sensi dell'art.20. Ai proventi del contributo straordinario di cui ai commi 4 e 5 si applica quanto previsto al comma 4 dell'art.20.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione"....

Nell'Art. 53 delle N.T.A. del P.R.G., si afferma che "I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbanadell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e Servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria come definiti dall'art. 9"....

Nell'Art. 72 delle N.T.A. del P.R.G. "Rete Ecologica" si precisa che "componenti di completamento (aree "C"): sono gli elementi che completano e ulteriormente connettono la Rete ecologica e questa al "Sistema insediativo", e comprendono aree ricadenti in varie componenti del "Sistema insediativo" e del "Sistema dei servizi, infrastrutture e impianti", con particolare riguardo alle aree con rischio di esondazione".

Nel comma 5 "Restrizioni alla disciplina urbanistica", si riporta che "tutti gli interventi, pubblici o privati, indiretti o diretti, da realizzare nella Rete ecologica, con esclusione degli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, ma inclusi gli interventi di adeguamento e ampliamento di infrastrutture e impianti, sono sottoposti a Valutazione ambientale preliminare, ai sensi dell'art. 10, commi 10 e 11, e sono associati a interventi di categoria ambientale, come individuati dalla suddetta valutazione ambientale. Inoltre, per tutti gli interventi indiretti ricadenti, in tutto o in parte nella Rete ecologica, la verifica di compatibilità ambientale, di cui all'art. 13, comma 11, lett. c), e ilPAMA, di cui all'art. 79, sono integrati dalle valutazioni e disposizioni di cui al comma 11. "Misure e interventi di tutela attiva"..."

Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale", (di seguito PTPR) (edizione 2021) - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Tav. A, (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs 42/2004) l'area su cui sorgono i beni immobili oggetto del pignoramento è individuata nel "Sistema del Paesaggio insediativo" come "Paesaggio degli insediamenti urbani" e nel "Sistema del paesaggio Naturale" come "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua". Una porzione del terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 121, particella 520 è individuata nel "Sistema del paesaggio insediativo" come "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione".

Nel PTPR - Beni Paesaggistici - Tav. B (art. 134 co. I lett. a), b), e c) D. Lgs 42/2004), l'area su cui sorgono i beni immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva è individuata nella "Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. I lett. B) e art. 142 co. I D.Lgs 42/2004 come area soggetta a "protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" (Art. 36). Nella individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134 co. 1 lett. A e art. 136 D.Lgs 42/2004 l'area in oggetto risulta un lett. C) e d) "bene d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche Art. 8 N.T.A.

P.T.P.R. - Norme

Articolo 8: Beni paesaggistici, articolo 134, comma 1, lettera a), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio

1. I beni paesaggistici inerenti immobili ed aree sottoposti a vincolo paesaggistico tramite la dichiarazione di notevole interesse pubblico con provvedimento dell'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera a), e dell'articolo 136 del Codice comprendono: a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali; 10 b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del Codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza; c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri e nuclei storici; d) le bellezze panoramiche e così pure i punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

2. Il Piano ha effettuato, ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale 24/1998 e ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b), del Codice, la ricognizione e la verifica delle perimetrazioni e dei dispositivi dei provvedimenti individuativi dei beni di cui al precedente comma, definitivamente validati nell'ambito delle attività di copianificazione previste nel protocollo d'intesa sottoscritto l'11 dicembre 2013, trasferendo le perimetrazioni dalla cartografia originaria catastale o IGM 1:25.000 allegata al provvedimento sulla CTR 1:10.000 e 1:5.000.

3. I beni di cui al comma 1 sono individuati cartograficamente nelle Tavole B e descritti nei repertori allegati per ciascuno dei cinque ambiti provinciali. Le perimetrazioni contenute nel PTPR, costituiscono, al termine della procedura approvativa, conferma e rettifica dei provvedimenti dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134, comma 1, lettera a), del Codice.

4. Per le aree individuate graficamente nella Tavola B oggetto di proposte di provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico, avviate ai sensi degli articoli 136 e seguenti del Codice, che alla data di approvazione del PTPR non hanno concluso l'iter di adozione, opera la disciplina prevista dal comma 5 dell'articolo 141 del Codice.

Articolo 36: Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua

1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c), del Codice sono sottoposti a vincolo paesaggistico i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di centocinquanta metri ciascuna, di seguito denominata fascia di rispetto.

2. I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche riportati nelle Gazzette Ufficiali relativi ai cinque capoluoghi di provincia della Regione sono ricogniti nelle Tavole B del PTPR nei limiti di pubblicità definiti dagli elenchi stessi; inoltre rientrano nei beni di cui al presente articolo le sorgenti iscritte negli elenchi delle acque pubbliche ricognite nelle Tavole B del PTPR. I beni di cui al presente comma sono di seguito denominati complessivamente "corsi d'acqua".

....

L'Autorità di Bacino Distrettuale o Autorità di Bacino è un ente pubblico non economico istituito ai sensi dell'art. 63 del D.Lgs n. 152/2006.

Ai sensi dell'art. 64, comma 4 del D.Lgs. n.152/2006: *“Le disposizioni del Piano di bacino approvato hanno carattere immediatamente vincolante per le amministrazioni ed enti pubblici, nonché per i soggetti privati, ove trattasi di prescrizioni dichiarate di tale efficacia dallo stesso Piano di bacino. In particolare, i piani e programmi di sviluppo socio-economico e di assetto ed uso del territorio devono essere coordinati, o comunque non in contrasto, con il Piano di bacino approvato”.*

L'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Centrale è l'ente pubblico responsabile della programmazione e della pianificazione territoriale per la gestione e la tutela delle risorse idriche, la difesa delle coste, l'uso sostenibile del suolo dell'Italia Centrale.

Con le deliberazioni n. 57 e n. 58 del 31 luglio 2025 la Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino centrale, ai sensi degli articoli 63, comma 6, lettera e), 65, comma 7, 66, 67 e 68 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, ha adottato i progetti di Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino centrale per la gestione del rischio idraulico da alluvioni (PAI distrettuale idraulico)

Lo stato attuale della pianificazione di bacino idrografico del distretto dell'Appennino centrale include differenti Piani di Assetto Idrogeologico PAI.

Il Piano per l'Assetto Idrogeologico (o PAI) è uno strumento fondamentale della politica di assetto territoriale.

Il “Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino centrale per la gestione del rischio idraulico da alluvioni”, di seguito denominato PAI distrettuale idraulico, o anche PAI idraulico, definisce e disciplina l'assetto idraulico del distretto idrografico dell'Appennino centrale costituito dai bacini idrografici di cui all'art. 64, comma 1, lettera d), del d.lgs. n. 152/2006, nonché dalle porzioni degli ulteriori bacini idrografici comunque comprese all'interno dei limiti amministrativi del distretto per effetto del Decreto ministeriale MATTM dell'8 agosto 2018. 2. Il PAI distrettuale idraulico costituisce stralcio funzionale del Piano di bacino del distretto idrografico dell'Appennino centrale e sostituisce interamente, per quanto riguarda l'assetto idraulico, i previgenti PAI elaborati secondo le disposizioni della legge n. 183/1989. Le sue disposizioni si applicano all'intero territorio ricadente all'interno dei confini del distretto idrografico dell'Appennino centrale. 3. Il PAI distrettuale idraulico è redatto, adottato e approvato ai sensi degli artt. 65, 66, 67 e 68 del d.lgs. n. 152/2006, tenendo conto delle previsioni del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto dell'Appennino Centrale di cui al d.lgs. n. 49/2010. 4. Il PAI distrettuale idraulico ha valore di piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate, tenendo conto delle caratteristiche fisiche e ambientali del territorio interessato, le misure di prevenzione, di protezione, di preparazione e di risposta e ripristino finalizzate alla gestione del rischio idraulico nel territorio distrettuale.

L'Autorità di Bacino del fiume Tevere, con Decreto Segretariale n. 32 dell'8.06.2015, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 14 luglio 2015, ha aggiornato il Piano di Bacino del fiume Tevere - VI stralcio funzionale P.S. n. 6 per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.). L'aggiornamento, operato attraverso una ridefinizione delle aree allagabili e conseguentemente perimetrazione e/o riperimetrazione delle aree a rischio dei fiumi Tevere, Aniene e corsi d'acqua secondari, ha comportato principalmente l'ampliamento al reticolo secondario di quanto previsto nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico.

Con il Decreto Segretariale n. 177 del 25.11.2020, pubblicato sul B.U.R.L. n. 147 del 3.12.2020, l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale ha aggiornato il "Piano di bacino del Tevere - VI stralcio funzionale p.s.6 per l'assetto idrogeologico - P.A.I. per le fasce di pericolosità e rischio idraulico del reticolo secondario e minore e dei canali di bonifica dell'Agro romano. Nel caso di specie, i terreni oggetto di pignoramento si trovano in un'area situata lungo il fiume Tevere, che ricade nel territorio perimetrato dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), aggiornato con Decreto Segretariale n. 32/2015 dell'8 giugno 2015.

Rispetto all'esondazione del fiume Tevere il territorio in oggetto ricade in un'area classificata a Rischio R3 (ovvero a rischio idraulico "elevato")

L'area è inoltre situata lungo il Fosso della Valchetta (Fosso Cremera), ricade quindi nel territorio perimetrato del P.A.I. bis (primo aggiornamento) approvato con D.P.C.M. del 10/04/2013 e aggiornato con Decreto Segretariale n. 32/2015 dell'8/6/2015 (Tav. PB70 - Fasce a rischio idraulico sul reticolo secondario e minore - Fosso Valchetta)

Per la zona di interesse il tirante idrico raggiunge, nel corso dell'esondazione del Fosso Valchetta il valore di 1,30 m sul piano di campagna

Le norme di riferimento per tale territorio sono le N.T.A. del P.A.I. per le zone classificate a Rischio R3; a tale zona si applicano le prescrizioni e limitazioni indicate dagli artt. 28/32 del P.A.I.

Per quanto riguarda i lavori di difesa spondale per la zona urbana di Labaro, ovvero i lavori di sistemazione del Fosso Cremera, ad opera dell'ARDIS (Ente della Regione Lazio), si richiama quanto descritto nel paragrafo precedente, "parti comuni - servitù - patti"

L'area è ricompresa nella LVII zona di Roma nell'Agro Romano, "Labaro", nella zona urbanistica 20M "Labaro" del Municipio XV di Roma Capitale (ex Municipio Roma XX).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla "regolarità edilizia" dei beni immobili pignorati, si precisa che non è stato rinvenuto alcun progetto relativo all'edificazione di un eventuale fabbricato nelle porzioni di terreno in oggetto. Trattasi di terreni, come descritto nel paragrafo precedente, che presentano ad oggi rispettivamente qualità seminativo di classe 2 e pascolo di classe 3 ed in cui "potenzialmente" è possibile edificare in base alle prescrizioni del P.R.G..

Si precisa tuttavia che, anche se un terreno ha un certo indice edificatorio, la possibilità concreta di costruire può essere influenzata da altri fattori quali la presenza di vincoli ambientali, paesaggistici, norme sulle distanze, standard urbanistici e altre limitazioni.

In tal senso si precisa che nel caso di specie si tratta di un'area soggetta a vincoli paesaggistici, ambientali e idrogeologici; nella progettazione si dovranno ovviamente tenere presenti le prescrizioni contenute nelle N.T.A. del P.R.G. ma anche le limitazioni dovute ai vincoli "stringenti" che caratterizzano la zona.

Quindi sarà necessario l'ottenimento dell'autorizzazione "urbanistico edilizia", con il rilascio del titolo edilizio necessario, ma saranno altresì necessarie le autorizzazioni dei diversi ulteriori uffici competenti, in relazione al regime vincolistico cui è soggetta l'area in esame.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1:** Terreno ubicato a Roma, con accesso da via Braone s.n.c., identificato al C.T. con Foglio 121, part. 1619 - qualità seminativo
- **Bene N° 2:** Terreno ubicato a Roma, identificato al C.T. con Foglio 121, part. 520 - qualità pascolo

Trattasi pertanto dei seguenti beni immobili siti in Roma:

1. Lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 121, Particella 1619 – ovvero una particella con qualità seminativo di classe 2, caratterizzata da una superficie di 2.725 mq;
2. Lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con Foglio 121, Particella 520 – ovvero una particella con qualità pascolo di classe 3, caratterizzata da una superficie di 105 mq.

Detti due terreni sono vicini ma non sono adiacenti, confinanti.

Il bene immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva distinto nella presente perizia tecnica come bene n. 1, ovvero il lotto di terreno distinto al Catasto Terreni con foglio 121, part. 1619 ha avuto origine dal frazionamento del lotto di terreno distinto al Catasto Terreni con foglio 121, part. 516.

Trattasi di un'area caratterizzata dalla presenza di una recinzione perimetrale e che presenta due diversi accessi "diretti" da via di Braone, entrambi non identificati da numero civico:

- un primo accesso si trova in corrispondenza di un'"apertura" realizzata sulla recinzione che delimita il terreno in oggetto e via Braone, che ad oggi risulta chiusa attraverso un telaio di tubi in metallo con all'interno una rete metallica;
- un secondo accesso è costituito da un cancello in metallo che si trova più a sud del precedente accesso, nella porzione di strada (via Braone) che attualmente (ovvero in occasione del sopralluogo eseguito in data 28 maggio 2025) risulta non praticabile.

Il bene immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva distinto nella presente perizia tecnica come bene n. 2, ovvero il lotto di terreno distinto al Catasto Terreni con foglio 121, part. 520 non presenta recinzioni perimetrali e quindi non risulta delimitato dai lotti di terreno adiacenti, circostanti e verso sud si trova in prossimità del fosso Cremera; tale porzione immobiliare non presenta un accesso diretto da via Braone o altra via, ma trattasi di un lotto intercluso a cui si accede attraversando altri lotti di terreno di proprietà di terzi

Si precisa che non è stato rinvenuto alcun atto/documento in merito ad una eventuale "servitù di passaggio" posta su tali lotti di proprietà di terzi attraverso cui si può raggiungere la porzione di terreno oggetto di pignoramento.

I beni pignorati si trovano in una zona "suburbana" (Labaro), situata a Nord del comune di Roma, ed ubicata esternamente ed a ridosso del Grande Raccordo Anulare; i lotti di terreno in oggetto si trovano in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, con tipologia di abitazioni di tipo economico; è un'area a bassa densità abitativa, con una scarsa dotazione di servizi nelle immediate vicinanze.

L'area, che si sviluppa in prossimità del fiume Tevere, è ricompresa nella LVII zona di Roma nell'Agro Romano, "Labaro", nella zona urbanistica 20M "Labaro" del Municipio XV di Roma Capitale (ex Municipio Roma XX), e confina con le Zone "Prima Porta, Marcigliana, Grottarossa, La Giustiniana".

I beni pignorati oggetto di pignoramento, in particolare la porzione di terreno identificata al Catasto Terreni con la part. 520, si trovano in prossimità del Fosso Cremera, ovvero uno degli affluenti di destra del Tevere.

Si trovano a ca. 750 m da un'importante arteria viaria quale "Via Flaminia" ed in prossimità di uno svincolo di uscita del G.R.A.

A circa 180 m dai beni pignorati vi è la fermata del Bus "Veientana Vetere/Romanengo" (autobus 038), mentre a circa 150 m vi è la fermata del Bus "Mastro Gabriello" (autobus 038).

I lotti di terreno si trovano a ca. 900 m dalla stazione ferroviaria "Labaro" della ferrovia Roma-Civitacastellana-Viterbo.

Il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva identificato come bene n. 1 si trova lungo via Braone, ovvero una piccola strada caratterizzata da una scarsa dotazione di parcheggi; in occasione del sopralluogo, tuttavia, lo scrivente Esperto non ha riscontrato difficoltà nel trovare parcheggio.

Gli immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva sono identificati all'attualità al Catasto Terreni al Fg. 121, con:

- Part. 1619, (con qualità seminativo di classe 2);
- Part. 520 (con qualità pascolodi classe 3).

Detti beni vengono posti in vendita per la quota complessiva di 1/1 del diritto di proprietà.

Bene n. 1

Il lotto di terreno identificato nella presente perizia come bene n. 1, è un terreno con qualità seminativo di classe 2.

Come descritto precedentemente, in base a quanto previsto nel P.R.G., il terreno in oggetto (bene n. 1) è "potenzialmente edificabile"; si evidenzia, tuttavia, che anche se un terreno ha un certo indice edificatorio, la possibilità concreta di costruire può essere influenzata da altri fattori: vincoli ambientali, paesaggistici, norme sulle distanze, standard urbanistici e altre limitazioni (locali o superiori).

In tal senso si precisa che nel caso di specie, si tratta di un'area soggetta a vincoli paesaggistici, ambientali e idrogeologici; nella progettazione si dovranno ovviamente tenere presenti le prescrizioni contenute nelle N.T.A. del P.R.G. ma anche le limitazioni dovute ai vincoli esistenti (come ad esempio le limitazioni dovute al rischio idrogeologico cui è soggetta l'area in esame).

Quindi sarà necessario l'ottenimento dell'autorizzazione "urbanistico edilizia", con il rilascio del titolo edilizio necessario, ma saranno altresì necessarie le autorizzazioni dei diversi ulteriori uffici competenti, in relazione al regime vincolistico cui è soggetta l'area in esame.

Alla luce di quanto esposto, si sottolinea che nella stima si terrà in considerazione l'incertezza in merito al rilascio delle necessarie autorizzazioni, e quindi all'effettiva possibilità di ottenere i permessi e le autorizzazioni necessari per edificare un fabbricato.

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima.

Nel caso di specie la stima del bene in esame, trattandosi di un bene potenzialmente trasformabile o riqualficabile in un altro bene più appetibile per il mercato, verrà di seguito eseguita basandosi sul valore di trasformazione, che assume la funzione di procedimento analitico essendo finalizzato alla ricerca del valore di mercato, ed è particolarmente indicato nella stima delle aree edificabili.

Il valore di trasformazione (cioè il valore del bene da trasformare) è pari alla differenza tra il valore di mercato attribuibile al bene immobile da costruire, dopo la trasformazione, ed il costo necessario per realizzare la trasformazione.

Il presupposto è che il valore di un fabbricato sia dato dalla somma del valore dell'area e del costo di costruzione: $V_{\text{fabbricato}} = V_{\text{area}} + K_{\text{costruzione}}$

Pertanto, partendo da questa formula si individua il valore di mercato dell'area; si considera anche il fattore tempo, e quindi la durata della trasformazione. Il tempo di costruzione, nel caso di specie, è stimato in circa 3 anni.

Il valore di mercato dell'area in esame (porzione di terreno) (V_a) si calcola attraverso la differenza tra il più probabile valore di mercato del bene finito (eventuale fabbricato completo, quindi Valore dell'area+fabbricato) ed i costi necessari per il suo completamento, (cioè i costi di costruzione del fabbricato stesso), scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.

Formula per il calcolo del valore di trasformazione:

Otterremo pertanto che

$$V_a = V_m - (\Sigma K + P) / (1 + r)^n$$

Dove:

V_m = il più probabile valore di mercato dell'edificio da costruire;

ΣK = Sommatoria dei Costi da sostenere per l'edificazione;

P = Profitto del promotore del processo;

$(1 + r)^n$ = indice di attualizzazione finanziaria, calcolato in funzione del saggio di rendimento del capitale investito (r) e del tempo necessario per realizzare l'intervento (n).

Innanzitutto si calcola la superficie edificabile del terreno oggetto della presente perizia tecnica (bene n.1) attraverso l'indice di edificabilità (indice di fabbricabilità fondiario) previsto nel P.R.G.

Si tratta di un parametro urbanistico che rappresenta la relazione tra la superficie edificabile (espressa in metri quadrati) e la superficie del terreno (espressa in metri quadrati) su cui si intende costruire e

che definisce quindi la superficie utile realizzabile per ogni metro quadro di superficie territoriale; l'indice di edificabilità in oggetto è utilizzato, pertanto, per determinare la quantità massima di superficie edificabile su un determinato terreno, ovvero la potenzialità edificatoria del terreno in oggetto in fase di progettazione preliminare.

Nel caso di specie, nel lotto di terreno pignorato identificato come bene n. 1 si considera l'eventuale costruzione di un fabbricato caratterizzato da:

Superficie del lotto = 2.725 mq

I diritti edificatori spettanti al terreno in oggetto sono pari a $2.725 \text{ mq} \times 0,3 \text{ mq/mq} = 817,5 \text{ mq}$ di Superficie Utile realizzabile

Vm (Valore di mercato del bene immobile, costruito)

Per calcolare il valore di trasformazione del terreno potenzialmente edificabile occorre preliminarmente determinare il valore di mercato del bene eventualmente costruito sul terreno in oggetto, considerandolo come ultimato.

Il valore di mercato di tale bene immobile è determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona in cui sorge, servizi e collegamenti, quindi facilità di raggiungimento, contesto ambientale. Sono state inoltre valutate la consistenza, regolarità geometrica della forma, quindi la razionalità distributiva degli spazi interni, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

In tal senso, si sottolinea come la stima del valore commerciale del bene pignorato sia stata determinata dallo scrivente Esperto ex art 568 c.p.c. considerando il particolare periodo in cui essa viene eseguita, caratterizzato dalla guerra in atto in Ucraina e dalla guerra in Medio-Oriente, che certamente influenzano il mercato immobiliare, e quindi la domanda e l'offerta di beni.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nella esecuzione delle indagini di mercato immobiliare, intese a reperire dati storici relativi e rilevabili di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima, l'esperto ex art. 568 c.p.c. ha considerato fonti indirette e dirette, quali:

- la Banca Dati del Borsino Immobiliare, i cui dati sono disponibili in rete;

Il procedimento di calcolo, per tale fonte, è basato sul confronto diretto che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

- la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), i cui dati sono disponibili in rete;

Per tale fonte, i valori di mercato sono rilevati direttamente dal personale tecnico, relativamente a ciascuna tipologia di immobile attraverso una scheda di rilevazione, che persegue l'obiettivo di standardizzare l'indagine connessa all'alimentazione della banca dati e di garantire un'elevata attendibilità sia del dato d'ingresso che del prodotto finale.

- Agenzie immobiliari;

Le informazioni sul mercato immobiliare nella zona in questione sono state acquisite da operatori del settore.

Lo scrivente Esperto ha inoltre reperito i dati ("Comparabili") relativi a recenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima, avvenute nella stessa zona.

Si ritiene congruo un valore per metro quadro di superficie pari a 1.850,00 €/mq

Pertanto si avrà:

$V_m = m_q 817,5 \times \text{€ } 1.850,00 = \text{€ } 1.512.375,00 = \text{Valore di mercato del bene eventualmente realizzabile.}$

ΣK (sommatoria dei costi da sostenere per l'edificazione)

Il parametro ΣK è calcolato come sommatoria di specifiche voci di costo, quali il costo di costruzione del fabbricato, gli oneri concessori da versare al Comune, le spese tecnico-professionali inerenti la costruzione (inclusi i costi per le pratiche edilizie), le spese generali della trasformazione, i costi gestionali e di commercializzazione, gli interessi passivi, nonché l'utile per l'impresa pari a circa il 17/20% del prezzo di vendita.

Nel caso specifico, avremo:

1. Costo di costruzione

Il valore del costo di costruzione del bene si compone delle spese che un imprenditore ordinario deve sostenere per produrlo. A seguito delle indagini svolte, si considera un costo per una nuova costruzione pari a 1.100,00 €/mq.

Pertanto avremo che:

$m_q 817,5 \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 899.250,00.$

2. Spese tecniche (tra le quali si considerano le spese di Direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di realizzazione dell'opera, il collaudo ecc.)

Esse sono valutate in percentuale (10%) rispetto al costo di costruzione di cui al punto 1.

$\text{€ } 899.250,00 \times 10\% = \text{€ } 89.925,00$

3. Oneri concessori (contributo del costo di costruzione e costi di urbanizzazione).

In virtù da quanto previsto dalla normativa vigente in materia, si stima prudenzialmente un costo per tali oneri pari al 5% del costo di costruzione, ovvero pari ad € 44.962,50

4. Costi gestionali e pubblicitari in ordine alla commerciabilità del bene

Si applicata la percentuale del 2% dell'importo realizzabile complessivo, per la veicolazione pubblicitaria necessaria alla migliore visibilità sul mercato immobiliare del bene nonché per la gestione dello stesso, e pertanto:

$\text{€ } 1.512.375,00 \times 2\% = \text{€ } 30.247,50$

5. Interessi passivi

L'importo si calcola per via sintetica, come percentuale (7%) sui costi di costruzione stimati, precedentemente desunti:

$$€ 1.064.385,00 \times 7\% = € 74.506,95$$

6. Oneri di profitto d'impresa e fiscali

L'importo percentuale di mercato stimato, viene computato nella misura del 20% della sommatoria parziale dei costi precedentemente desunti, e pertanto:

$$€ 1.138.891,95 \times 20\% = € 227.778,39$$

Applicando la formula canonica si ottiene:

$$Va = (Vm - (\Sigma K + P)) / (1 + r)^n$$

$$Va = (€ 1.512.375,00 - € 1.366.670,34) / (1 + 7\%)^3 = € 145.704,66 / 1,23 = € 118.459,07$$

A riprova del risultato ottenuto si effettua la stima utilizzando il procedimento sintetico; è possibile determinare il valore di un'area edificabile come aliquota percentuale del valore di mercato delle volumetrie edificabili, quindi calcolando l'incidenza del valore dell'area edificabile sul valore degli immobili realizzabili, attraverso la seguente formula:

$$Va = (Vmp \times Ia) / q^n$$

Vmp= valore di mercato post trasformazione;

Ia= incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente tra il 10% ed il 30%)

L'incidenza del valore dell'area edificabile risulta, ad avviso dello scrivente, pari al 10 % del valore medio di mercato del fabbricato residenziale da realizzare.

Pertanto, riferendosi ai parametri sopraenunciati, si ottiene:

$$Va = (€ 1.512.375,00 \times 10\%) / 1,23 = € 151.237,50 / 1,23 = € 122.957,32$$

Operando la media dei due valori si ottiene che il valore di mercato della porzione immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva, (cioè il terreno, ubicato a Roma (RM) – con accesso da via Braone) è pari a:

$$Va = (€ 118.459,07 + € 122.957,32) / 2 = € 120.708,20$$

Valore finale di stima del bene n. 1: € 120.708,20

Bene n. 2

Il lotto di terreno identificato nella presente perizia come bene n. 2, è un terreno con qualità pascolo, di classe 3.

Nonostante in base a quanto previsto nel P.R.G. si tratti di un'area potenzialmente "edificabile" la sua particolare posizione a rifosso del fiume Cremera e la sua estensione particolarmente esigua comportano che il terreno in oggetto non possa essere considerato per la costruzione di un eventuale fabbricato.

Conseguentemente, la stima del lotto di terreno in oggetto verrà eseguita considerando la qualità (pascolo) in esso prevista.



La determinazione del valore di mercato all'attualità del lotto di terreno oggetto di pignoramento, ovvero dell'intera area identificata attualmente al Catasto Terreni con Foglio 121, particella 520 verrà eseguita mediante il metodo diretto o sintetico.

Dalla visura storica per immobile emerge che trattasi di un lotto di terreno che si sviluppa su una superficie di 105 mq, e caratterizzato dalla "qualità" pascolo di classe 3.

Per la stima si tiene conto della localizzazione e della consistenza del terreno.

Sono stati considerati i dati relativi ai valori agricoli medi, (dati disponibili in rete) per il tipo di "qualità" presente nell'area in esame, con riferimento all'annualità 2022 (ultima disponibile in rete).

Nel caso di specie, il valore agricolo della coltura pascolo è pari a 12.100,00 €/Ha.

Considerando l'andamento del mercato, si ritiene congruo un valore di mercato a corpo dell'area in esame, all'attualità, pari a € 1.000,00.

Conseguentemente avremo:

Valore di stima del bene n. 2: € 1.000,00

Pertanto si avrà:

Valore di stima del lotto 1 (ovvero entrambi i beni oggetto di pignoramento): € 121.708,20

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato si applica un ulteriore deprezzamento del suddetto valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto, cioè una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari al 10 % del valore stesso.

Pertanto, basandosi unicamente sui risultati certi conseguiti nel corso della propria indagine, il sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c., formula il seguente

Valore finale di stima del lotto 1 (ovvero entrambi i beni oggetto di pignoramento): € 109.537,38 € 110.00,00 (valore arrotondato)

Roma, li 19/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'arrigo Gianfranco

