

## TRIBUNALE DI ROMA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Percaccio Gloria Carmen, nell'Esecuzione Immobiliare del LOTTO 4 207/2021 del R.G.E.



## SOMMARIO

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                                            | 3  |
| Premessa .....                                                                            | 3  |
| Descrizione.....                                                                          | 3  |
| LOTTO 4: Bene N° 17 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Località La Storta _ Via Cassia ..... | 3  |
| Lotto 4.....                                                                              | 6  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                              | 6  |
| Titolarità .....                                                                          | 6  |
| Confini.....                                                                              | 6  |
| Consistenza.....                                                                          | 7  |
| Dati Catastali .....                                                                      | 8  |
| Corrispondenza catastale .....                                                            | 8  |
| Stato di occupazione.....                                                                 | 8  |
| Normativa urbanistica.....                                                                | 8  |
| Regolarità edilizia.....                                                                  | 10 |
| oneri condominiali .....                                                                  | 10 |
| Vincoli .....                                                                             | 10 |
| Stima / Formazione lotti .....                                                            | 10 |
| Lotto 4.....                                                                              | 10 |
| Lotto 4.....                                                                              | 14 |
| Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 35.000,00 .....                                           | 15 |

La sottoscritta Gloria Carmen Percaccio, in qualità di esperto stimatore incaricato nel procedimento RGE 207/2021, con la presente relazione fornisce un'analisi dettagliata del Lotto 4, bene 17, identificato catastalmente al Foglio 44, Particella 130 e Foglio 44, Particella 27, evidenziando che tale bene risulta configurato come lotto intercluso, ovvero privo di un diretto accesso autonomo alla viabilità pubblica poiché interamente circondato da proprietà di terzi.

Si precisa, tuttavia, che la mancata esplicita menzione di tale caratteristica nella precedente relazione tecnica non ha inciso sulla valutazione economica già effettuata, poiché tutti i criteri di stima pertinenti, inclusi quelli derivanti dalla condizione di interclusione, erano già stati correttamente considerati in fase estimativa.

## PREMESSA

Il bene oggetto della presente relazione è:

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Località La Storta \_ Via Cassia

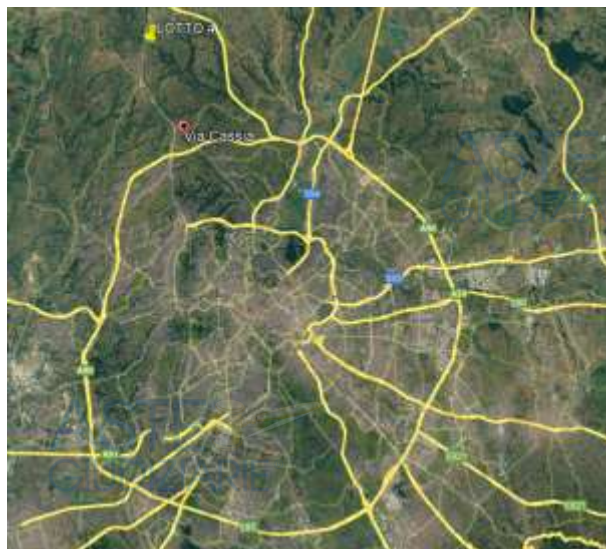
## DESCRIZIONE

### **LOTTO 4: BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - LOCALITÀ LA STORTA \_ VIA CASSIA**

Il terreno oggetto di perizia si estende in gran parte nel parco di Veio, in località La Storta – sulla via Cassia all'altezza di via Agostino Scali e si sviluppa all'interno del XV Municipio di Roma Capitale.

Esso ha un'estesa superficie a forma di trapezio, è quasi totalmente privo di recinzione, intercluso circondato interamente da altri fondi o proprietà private, risultando quindi isolato o privo di un collegamento diretto alla viabilità pubblica, con uno sviluppo parzialmente su un pendio di cui vari

punti molto ripidi, è ricco di vegetazione con alberature, cespugli e sterpaglie con trama fitta a crescita spontanea ad alti fusti e non, che hanno impedito la completa visione delle



superfici e di tutti i punti di confine. Detto terreno è attraversato trasversalmente da un fosso di raccolta di acque. Al fine di avere l'estensione esatta della superficie è stato effettuato il rilievo topografico, che si allega, alla presenza relazione.

La particella 130 si sviluppa all'interno del lotto di terreno principale distinta con la particella 27 e pertanto è stato considerato come unico bene.

Durante il sopralluogo ed il rilievo topografico si sono riscontrate vari manufatti consistenti in prefabbricati e containers sia in legno sia in lamiera, tettoie, sconfinamenti di muri di recinzioni di altre proprietà, superfezioni di costruzioni esistenti e diverse porzioni del terreno occupate con orti riconducibili a terze persone. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Dalla certificazione di inesistenza provvedimenti di tutela espressamente decretati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. è emerso che: "da una verifica effettuata agli atti dell'Ufficio Vincoli Architettonici e dell'Ufficio Vincoli Archeologici, attualmente i terreni non risultano sottoposti alle disposizioni di tutela previste dalla Parte Seconda del D.lgs. 22.01.2004 n. 42. In relazione alla tutela archeologica si precisa che, considerato l'elevato potenziale archeologico dell'area in cui l'immobile è situato, qualsiasi intervento venga previsto nel sottosuolo dovrà essere sottoposto al preventivo parere dell'Ufficio Tutela Archeologica di questa Soprintendenza".

Dal certificato di destinazione urbanistica art. 30 del d.p.r. 380/2001 è emerso che il terreno oggetto di perizia "RICADE in:

1. Sistemi e Regole:



- Per la maggior parte Sistema ambientale, Aree naturali protette: Parchi istituiti (art. 69 N.T.A.);

- Per la minor parte Sistema insediativo, Città della trasformazione: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (art. 62 N.T.A.). Nello specifico trattasi del piano particolareggiato di zona "O" (recupero urbanistico) nucleo n. 3 "Torrione - Cerquetta" approvato con D.C.C. n. 33 del 07.02.2000 con destinazione: Zona a verde pubblico attrezzato.

## 2. Rete Ecologica:

- Per la maggior parte compreso nella componente primaria A (art. 72 N.T.A.), interessato dal reticolo idrografico secondario e parzialmente da boschi.

Elaborati gestionali:

## 3. G1. Carta per la Qualità:

- Per la maggior parte Parchi istituiti.

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

## 4. G8. Standard urbanistici:

- Parte dell'area è classificata Verde pubblico di livello locale: Acquisizione mista (cessione gratuita/esproprio).

Si precisa che la maggior parte del bene risulta compreso nella Riserva naturale Regionale "Veio" istituita con L.R. 06.10.1997, n. 29 (B.U.R.L. 10.11.1997, n. 31 S.O. n. 2). Si precisa che ai sensi del comma 1, art. 10 della Legge Quadro n. 353 del 21.11.2000 in materia di incendi boschivi, l'immobile non risulta tra gli elenchi definitivi dei soprassuoli già percorsi dal fuoco.

Si precisa altresì che il bene risulta tra i terreni gravati da usi civici presenti nel territorio del Comune di Roma riportati negli allegati all'"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), con l'indicazione: "Terreni liberati da usi civici allodiali (art. 142 comma 1 lett. h)".

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Località La Storta \_ Via Cassia

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene a:

- #\*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)#

## CONFINI

Il terreno oggetto di perizia è un lotto intercluso e confina sul lato corto verso via Cassia con particella 187, sul lato corto opposto con la particella 355, sul lato lungo con le particelle di terreno 1612-1613-340-1934-2049 e sul lato parallelo a via Agostino Scali confina con le particelle 140, 431, 432, 739, 1914, 1605, 435, 605, 447, 455, 473, 693, 2075, 2076, 698, 699, salvo altri.



| Destinazione                                 | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Pascolo arboreo                              | 11821,17<br>mq      | 11821,17<br>mq      | 1            | 11821,17 mq                 | 0,00 m  |       |
| Seminativo                                   | 4028,83 mq          | 4028,83 mq          | 1            | 4028,83 mq                  | 0,00 m  |       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                     |                     |              | <b>15850,00 mq</b>          |         |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                     |                     |              | <b>15850,00 mq</b>          |         |       |

In data 24/01/2024 è stato eseguito il rilievo topografico (con Stazione Totale Leica TS10 con reflectorless R500) dell'area identificata al NCT dell'AdE Roma /D fg.44 all. A con i mapp.li 27 e 130, rilevando l'estensione di 15850 mq.

Poiché dalla visura catastale si rileva che

|           |                              | destinazione     | mq     | pascolo<br>arborato | seminativo |
|-----------|------------------------------|------------------|--------|---------------------|------------|
| foglio 44 | particella<br>130            | pascolo arborato | 30     |                     |            |
|           | particella<br>27             | pascolo arborato | 12'000 |                     |            |
|           |                              | seminativo       | 4'100  |                     |            |
|           | Totale superficie catastale: |                  | 16'130 | 12'030 mq           | 4'100 mq   |

Considerato che dal rilievo topografico è risultato che la superficie ha estensione di 15850 mq e dovendo dividere per l'area a destinazione seminativo e l'area a destinazione pascolo arboreo si applica la proporzione con le superfici offerte dalla visura catastale:

$$15'850 \text{ mq} : 16'130 \text{ mq} = x : 12'030 \text{ mq}$$

$$15'850 \text{ mq} \times 12'030 \text{ mq} / 16130 \text{ mq} = 11'821,17 \text{ mq pascolo arborato}$$

$$15'850 \times 4'100 / 16'130 = 4'028,83 \text{ mq seminativo}$$

Non sussiste corrispondenza tra mappale catastale e quanto rilevato nel corso del rilievo del 24/01/2024 Il bene è divisibile in natura.



| 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 |
| 44                   | 130   |      |       |                     | Pascolo arborato |        | 00 30 mq             | 0,04 €             | 0,03 €          |          |
| 44                   | 27    |      | AA    |                     | Pascolo arborato |        | 1 20 0 mq            | 13,48 €            | 10,54 €         |          |
| 44                   | 27    |      | AB    |                     | Seminativo       |        |                      | 26,62 €            | 11,65 €         |          |

### CORRISPONDENZA CATASTALE

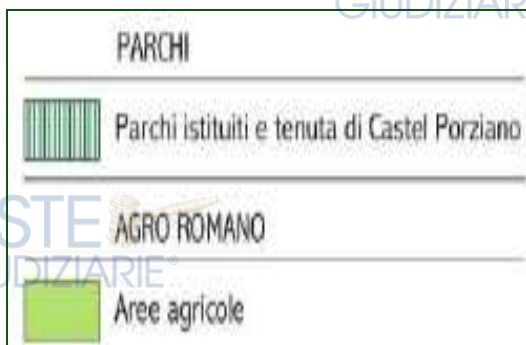
Non sussiste corrispondenza tra mappale catastale e quanto rilevato nel corso del rilievo del 24/01/2024.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/2008, il terreno ricade:

-per circa due terzi in Sistema ambientale Aree naturali protette - Parchi istituiti (Parco DENOMINAZIONE: Veio) MUNICIPIO: XV (esso si sviluppa nel Parco di Veio) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 69.



Aree naturali protette nazionali e regionali

-per circa un terzo nell'AGRO ROMANO come area agricola Sistema insediativo

- Città della trasformazione -Ambiti a pianificazione particolareggiata definita NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.62.



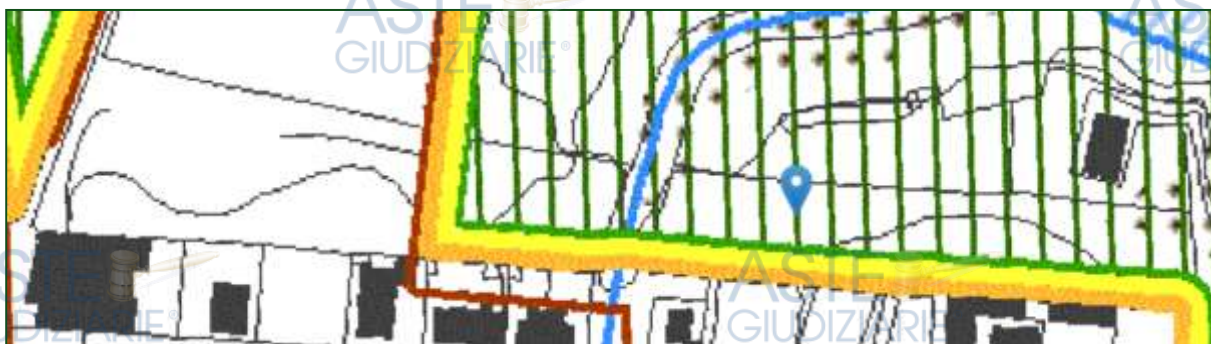




-il territorio è ricompreso nel piano territoriale paesistico n.7 VEIO-CESANO \_ PTP ambito territoriale n.15/Roma.

Quindi poiché il terreno si sviluppa nel parco di Veio si deve far riferimento anche alle norme tecniche di attuazione "PIANO DI ASSETTO DEL PARCO DI VEIO " del giugno 2017;

- Rete ecologica



- Carta della qualità



## REGOLARITÀ EDILIZIA

Durante il rilievo effettuato anche con l'ausilio del topografo si è constatata la presenza di diverse superfetazioni realizzate da terzi sul terreno oggetto di valutazione. Per tali opere eseguite da terzi non sono stati reperiti documenti che ne giustificano la realizzazione. Sono stati rilevati:

- porzioni di fabbricati edificati a cavallo tra il lotto in oggetto ed i terreni adiacenti,
- containers prefabbricati,
- manufatti in legno,
- struttura metallica con la copertura in telone,
- orti recintati.

## ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

## VINCOLI

Il terreno è soggetto a vincolo paesaggistico, essendo parco naturale. Tale vincolo è regolato dalla Legge Regionale 29/97 e dal regolamento di attuazione del giugno 2017 del Parco di Veio, in cui qualunque attività "edilizia e non" deve essere preventivamente autorizzata mediante nullaosta, ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale 29/97 e sottoposta a procedimento VAS.

Va altresì evidenziato che il parco di Veio è stato identificato come area paesaggistica di notevole interesse pubblico.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

### LOTTO 4

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Località La Storta \_ Via Cassia

Il terreno oggetto di perizia è un lotto intercluso e si estende in gran parte nel parco di Veio, in località La Storta – sulla via Cassia all'altezza di via Agostino Scali e si sviluppa all'interno del XV Municipio di Roma Capitale. Esso ha un'estesa superficie a forma di trapezio, è quasi totalmente privo di recinzione, con uno sviluppo parzialmente su un pendio di cui vari punti molto ripidi, è ricco di vegetazione alberature, cespugli e sterpaglie con trama fitta a crescita spontanea ad alti fusti che hanno impedito la completa visione delle superfici e l'accessibilità dei punti di



confine. È attraversato trasversalmente da un fosso di raccolta di acque. Al fine di avere l'estensione esatta della superficie è stato effettuato il rilievo topografico, che si allega, alla presenza della scrivente. La particella 130 si sviluppa all'interno del lotto di terreno principale e pertanto è stato considerato come unico bene. Durante il sopralluogo ed il rilievo topografico si sono riscontrate vari manufatti prefabbricati e containers sia in legno sia in lamiera, tettoie, sconfinamento di muri di recinzioni di altre proprietà, superfetazioni di costruzioni esistenti e diverse porzioni del terreno occupate con orti riconducibili a terze persone.

Identificato al catasto Terreni –

- o Fg. 44, Part. 130, Qualità Pascolo arborato - Fg. 44, Part. 27, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato –
- o Fg. 44, Part. 27, Porz. AB, Qualità Seminativo
- o

### **Valore di stima del bene: € 42.123,32**

Rilevato che il quesito chiede di identificare il valore del terreno all'attualità, la sottoscritta, per determinare il più probabile valore di mercato attribuibile al bene immobiliare in oggetto, ha considerato il valore agricolo medio dei terreni della REGIONE AGRARIA N°: 13 PIANURA ANIENE (II,IV,VII,IX,X,XI,XIII,XIV,XV) Comuni di: ROMA, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate. Detti valori vengono aggiornati annualmente e si presentano suddivisi in base alle diverse colture.

Per ciascuna zona e tipologia, viene pubblicato un valore agricolo espresso in euro per ettaro (€/Ha), pari a 10.000 metri quadrati.

| <div>  <div>           Ufficio provinciale di ROMA<br/> <b>Valori Agricoli Medi della provincia</b> </div> </div> |                           |                |                        |                         | <div>           Data: 31/03/2023<br/>           Ora: 11:10:56         </div> |                |                        |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|-------------------------|
| <div>           Annualità 2022<br/>           Dati Provvisori Commissioni Provinciali n. del<br/>           Pubblicazione sul BUR n. del         </div>                                              |                           |                |                        |                         |                                                                              |                |                        |                         |
| COLTIVE                                                                                                                                                                                              | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sup. > 5%<br>% | Cultura più redditizia | Informazioni aggiuntive | Valore Agricolo (Euro/Ha)                                                    | Sup. > 5%<br>% | Cultura più redditizia | Informazioni aggiuntive |
| BOSCO CEDUO                                                                                                                                                                                          | 8000                      |                |                        |                         | 8000                                                                         |                |                        |                         |
| BOSCO D'ALTO FUSTO                                                                                                                                                                                   | 10000                     |                |                        |                         | 11700                                                                        |                |                        |                         |
| BOSCO MISTO                                                                                                                                                                                          | 8000                      |                |                        |                         | 8000                                                                         |                |                        |                         |
| CANNETO                                                                                                                                                                                              | 8000                      |                |                        |                         | 8000                                                                         |                |                        |                         |
| FRUTTETO                                                                                                                                                                                             | 35100                     |                |                        |                         | 40000                                                                        |                |                        |                         |
| ERICOLO PRODUTTIVO                                                                                                                                                                                   | 3700                      |                |                        |                         | 6000                                                                         |                |                        |                         |
| ORTO                                                                                                                                                                                                 | 40800                     |                |                        |                         | 48000                                                                        |                |                        |                         |
| ORTO ERIGUO                                                                                                                                                                                          | 60800                     |                |                        |                         | 70000                                                                        |                |                        |                         |
| PASCOLO                                                                                                                                                                                              | 12100                     |                |                        |                         | 13600                                                                        |                |                        |                         |
| PASCOLO ARBORATO                                                                                                                                                                                     | 12100                     |                |                        |                         | 13600                                                                        |                |                        |                         |
| PASCOLO CESPUGLIATO                                                                                                                                                                                  | 12100                     |                |                        |                         | 13600                                                                        |                |                        |                         |
| PRATO                                                                                                                                                                                                | 29400                     |                |                        |                         | 35000                                                                        |                |                        |                         |
| SEMINATIVO                                                                                                                                                                                           | 34200                     |                |                        |                         | 40000                                                                        |                |                        |                         |
| SEMINATIVO ARBORATO                                                                                                                                                                                  | 35100                     |                |                        |                         | 40000                                                                        |                |                        |                         |
| SEMINATIVO ERIGUO                                                                                                                                                                                    | 44600                     |                |                        |                         | 52000                                                                        |                |                        |                         |
| ULIVETO                                                                                                                                                                                              | 25100                     |                |                        |                         | 27400                                                                        |                |                        |                         |
| VIGNETO                                                                                                                                                                                              | 44600                     |                |                        |                         | 49000                                                                        |                |                        |                         |

Dai valori offerti dall'Agenzia delle entrate si rileva che il Valore Agricolo (Euro/Ha) per la REGIONE AGRARIA N° 13, PIANURA ANIENE (II,IV,VII,IX,X,XI,XIII,XIV,XV), Comuni di ROMA è:

per il PASCOLO ARBORATO 12'100 Euro/Ha

per il SEMINATIVO 34'200 Euro/Ha

Per la stima di un terreno va aggiunto il corrispettivo di esproprio, cioè si deve sommare il 50% all'importo dovuto ai sensi dell'articolo 40, comma 3 del Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità (ovvero il 50% del valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura praticata)

€/Ha 12.100,00 + €/Ha 6.050,00 = €/Ha 18.150,00

€/Ha 34.200,00 + €/Ha 17.100,00 = €/Ha 51.300,00

Questi valori considerano quindi i prezzi di mercato, della coltura e della localizzazione del terreno.

### Il valore del terreno

In merito alla consistenza del terreno abbiamo

11821,17 mq.....Pascolo arborato

4028,83 mq.....seminativo

Convertendo i mq in ha abbiamo

Pascolo arborato 11821,172 mq = 1,1821 Ha

seminativo 4028,83 mq = 0,4028 Ha

Pascolo arborato \_\_\_\_\_ €/Ha 18.150,00 x 1,1821 Ha = € 21.455,43

Seminativo \_\_\_\_\_ €/Ha 51.300,00 x 0,4028 Ha = € 20.667,89

**TOTALE VALORE TERRENO** ..... **€ 42.123,32**

considerando un 15% (15% ABBATTIMENTO = € 6.318,50) di abbattimento per il regime di vendita a cui appartiene ed il rischio assunto per mancata garanzia e per lo stato in cui versa

€ 42.123,32 - € 6.318,50 = € 35.804,82

ed un abbattimento del 2% (2% ABBATTIMENTO = € 842,47) per eventuali vizi occulti

€ 35.804,82 - € 842,47 = € 34.962,35

| Identificativo<br>corpo                                                       | Superficie<br>convenzionale | Valore unitario | Valore<br>complessivo | Quota in<br>vendita | Totale      |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|-------------|
| <b>Bene N° 17</b><br>Terreno<br>Roma (RM)<br>Località La Storta<br>Via Cassia | 15850,00 mq                 | 0,00 €/mq       | € 42.123,32           | 100,00%             | € 42.123,32 |
| Valore di stima:                                                              |                             |                 |                       |                     | € 42.123,32 |



## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento                                                                                   | Valore | Tipo |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica il rischio assunto per mancata garanzia e per lo stato in cui versa | 15,00  | %    |
| eventuali vizi occulti                                                                                    | 2,00   | %    |

Valore finale di stima: € 35.000,00 opportunamente arrotondato **(trentacinquemila/00 euro)**

Roma, li 14/03/2025

In fede

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

*Arch. Percaccio Gloria Carmen*



- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Località La Storta Via Cassia

Il terreno oggetto di perizia è un lotto intercluso si estende in gran parte nel parco di Veio, in località La Storta – sulla via Cassia all'altezza di via Agostino Scali e si sviluppa all'interno del XV Municipio di Roma Capitale. Esso ha un'estesa superficie a forma di trapezio, è quasi totalmente privo di recinzione, con uno sviluppo parzialmente su un pendio di cui vari punti molto ripidi, è ricco di vegetazione alberature, cespugli e sterpaglie con trama fitta a crescita spontanea ad alti fusti che hanno impedito la completa visione delle superfici e l'accessibilità dei punti di confine. È attraversato trasversalmente da un fosso di raccolta di acque. La particella 130 si sviluppa all'interno del lotto di terreno principale e pertanto è stato considerato come unico bene. Durante il sopralluogo ed il rilievo topografico si sono riscontrate vari manufatti prefabbricati e containers sia in legno sia in lamiera, tettoie, sconfinamento di muri di recinzioni di altre proprietà, superfetazioni di costruzioni esistenti e diverse porzioni del terreno occupate con orti riconducibili a terze persone.

Identificato al catasto Terreni

-Fg. 44, Part. 130, Qualità Pascolo arborato

- Fg. 44, Part. 27, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato

-Fg. 44, Part. 27, Porz. AB, Qualità Seminativo

Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/2008, il terreno ricade: -per circa due terzi in Sistema ambientale Aree naturali protette - Parchi istituiti (Parco DENOMINAZIONE: Veio) MUNICIPIO: XV (esso si sviluppa nel Parco di Veio) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 69. Aree naturali protette nazionali e regionali -per circa un terzo nell'AGRO ROMANO come area agricola Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.62. -il territorio è ricompreso nel piano territoriale paesistico n.7 VEIO-CESANO \_ PTP ambito territoriale n.15/Roma. Quindi poiché il terreno si sviluppa nel parco di Veio si deve far riferimento anche alle norme tecniche di attuazione "PIANO DI ASSETTO DEL PARCO DI VEIO " del giugno 2017.

**Prezzo base d'asta : € 35.000,00**



**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.000,00**

| Bene N° 17 - Terreno         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |             |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|
| <b>Ubicazione:</b>           | Roma (RM) - Località La Storta _ Via Cassia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |             |
| <b>Diritto reale:</b>        | proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Quota</b>      | 100%        |
| <b>Tipologia immobile:</b>   | Terreno<br><u>Identificato al catasto Terreni</u><br>- Fg. 44, Part. 130, Qualità Pascolo arborato<br>- Fg. 44, Part. 27, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato<br>- Fg. 44, Part. 27, Porz. AB, Qualità Seminativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Superficie</b> | 15850,00 mq |
| <b>Descrizione:</b>          | Il terreno oggetto di perizia è un lotto intercluso e si estende in gran parte nel parco di Veio, in località La Storta – sulla via Cassia all'altezza di via Agostino Scali e si sviluppa all'interno del XV Municipio di Roma Capitale. Esso ha un'estesa superficie a forma di trapezio, è quasi totalmente privo di recinzione, con uno sviluppo parzialmente su un pendio di cui vari punti molto ripidi, è ricco di vegetazione alberature, cespugli e sterpaglie con trama fitta a crescita spontanea ad alti fusti che hanno impedito la completa visione delle superfici e l'accessibilità dei punti di confine. È attraversato trasversalmente da un fosso di raccolta di acque. Al fine di avere l'estensione esatta della superficie è stato effettuato il rilievo topografico, che si allega, alla presenza della scrivente. La particella 130 si sviluppa all'interno del lotto di terreno principale e pertanto è stato considerato come unico bene. Durante il sopralluogo ed il rilievo topografico si sono riscontrate vari manufatti prefabbricati e containers sia in legno sia in lamiera, tettoie, sconfinamento di muri di recinzioni di altre proprietà, superfetazioni di costruzioni esistenti e diverse porzioni del terreno occupate con orti riconducibili a terze persone. |                   |             |
| <b>Stato di occupazione:</b> | Parzialmente occupato da terzi senza titolo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |             |

