TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roberta Pecchia, nell'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. N.168/2020**

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Lotto unico 4
Descrizione 5
Completezza documentazione ex art. 567 6
Titolarità 6
Confini 8
Consistenza 8
Cronistoria Dati Catastali 9
Dati Catastali 35
Patti 37
Stato conservativo 38
Servitù, censo, livello, usi civici 38
Stato di occupazione 43
Provenienze Ventennali 43
Formalità pregiudizievoli 57
Normativa urbanistica 60
Regolarità edilizia 62
Vincoli od oneri condominiali 63
Stima / Formazione lotti 64
Riepilogo bando d'asta 75
Lotto UNICO 75
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare R.G.E. 168/2020 78
Lotto UNICO - Prezzo base d'asta: € 876.000,00 78

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 29/12/2020, la sottoscritta Arch. Roberta Pecchia, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Terreno in parte edificabile ed in parte agricolo, con appartamento in corso di costruzione, ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Località Paolello - Via Paolello snc.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno in parte edificabile ed in parte agricolo, con appartamento in corso di costruzione, ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Località Paolello - Via Paolello snc.

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di circa mq 19.950 più una unità immobiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, site nel Comune di Civitella San Paolo, provincia di Roma, in località Paolello, poco distante dal centro abitato.

Vi si accede percorrendo la Strada Provinciale 19a, Viale Umberto I, in direzione del centro del comune, dove a circa 1 km è ubicata la suddetta località.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'area in cui si trova l'appezzamento di terreno *de quo* e l'immobile in corso di costruzione, è inserita in un contesto poco urbanizzato, caratterizzato dalle presenza di pochi edifici ad uso prettamente residenziale e privo dei principali tipi di servizi e infrastrutture (ufficio postale, supermercato, ristoranti, bar, etc), per i quali è necessario raggiungere il centro del paese.

Il lotto di terreno venduto è formato da due diversi fondi confinanti tra loro, costituiti da molteplici particelle catastali (complessivamente n. 35) facenti parte di due diversi fogli di mappa, il foglio 7 ed il foglio 10, di diversa qualità (uliveto e seminativo arborato) e classe.
L'appartamento in corso di costruzione è edificato invece sulla p.lla 589 del fg 7 ed è parte di un fabbricato quadrifamiliare.
Il complesso presenta i confini solo parzialmente materializzati sull'unica particella allo stato edificata e lungo alcune porzioni di terreno dove insistono pali di castagno e rete/filo spinato o fitta vegetazione spontanea, costituita da cespugli ed arbusti costituenti boscaglia allo stato naturale.

Tale terreno, come da certificato di destinazione urbanistica che si allega, è in parte edificabile (per una superficie pari a mq 10.243 circa) ricadendo in zona C1 di PRG, in parte ha destinazione agricola (per una superficie di mq 9.411) e in piccola parte (per una superficie di mq 296 circa) è destinato da PRG a servizi e infrastrutture (parcheggio pubblico).
Il fabbricato in corso di costruzione (p.lla 589 del foglio di mappa 7) con la relativa area pertinenziale, ricade invece in parte in zona C1 e in parte in zona agricola.

Parte del fondo *de quo*, unitamente ad altre particelle estranee al presente giudizio di espropriazione forzata, è stata oggetto di un piano di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, per il quale risulta stipulata apposita convenzione di lottizzazione, registrata ad Albano Laziale il 06/07/2012 al n. 4046, Serie 1T e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma2 in data 09/07/2012 al n. 22248 di formalità (cfr. allegato n. 8).

La vendita del bene è soggetta ad IVA.

In data 05/02/2021 unitamente al Custode nominato Avv. Daniele Romano e alla sig.ra **** Omissis **** legale rappresentante della [redacted], è stato effettuato l'accesso presso gli immobili staggiti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- ****** Omissis ******

e vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ 1/1

- Foglio 7, p.lla 589, sub 5;
- Foglio 7, p.lla 589, sub 6;
- Foglio 10, p.lla 708;
- Foglio 10, p.lla 709;
- Foglio 10, p.lla 710;
- Foglio 10, p.lla 711;
- Foglio 10, p.lla 712;
- Foglio 10, p.lla 713;
- Foglio 10, p.lla 714;
- Foglio 10, p.lla 715;
- Foglio 10, p.lla 716;
- Foglio 10, p.lla 717;
- Foglio 10, p.lla 718;
- Foglio 10, p.lla 719;
- Foglio 10, p.lla 720;
- Foglio 10, p.lla 721;
- Foglio 10, p.lla 722;
- Foglio 10, p.lla 723;
- Foglio 10, p.lla 724;
- Foglio 10, p.lla 725;
- Foglio 7, p.lla 465;
- Foglio 7, p.lla 466;
- Foglio 7, p.lla 467;
- Foglio 7, p.lla 468;
- Foglio 7, p.lla 469;
- Foglio 7, p.lla 470;
- Foglio 7, p.lla 472;
- Foglio 7, p.lla 473;
- Foglio 7, p.lla 474;
- Foglio 7, p.lla 475;
- Foglio 7, p.lla 476;
- Foglio 7, p.lla 478;
- Foglio 7, p.lla 479.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DIRITTO DELL'ENFITEUTA PER 1/2 E NON 1/1 COME DA PIGNORAMENTO

- Foglio 10, p.lla 702;
- Foglio 10, p.lla 704;
- Foglio 10, p.lla 705;
- Foglio 10, p.lla 706.

Relativamente al diritto dell'enfiteuta per 1/2 (da atto di pignoramento 1/1) si rimanda al paragrafo provenienze ventennali e alla ricostruzione della proprietà operata dalla scrivente in base agli atti acquisiti presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 2 e Roma 3, in forza dei quali i danti causa della società esecutata detenevano 1/2 di tale diritto e non l'intero.

Si precisa che gli immobili citati sono stati acquistati in virtù di atto di permuta delle intere particelle catastali per come sopra elencate, con il quale [redacted] ha acquisito i beni *de quibus* in cambio della realizzazione e cessione di porzioni di unità immobiliari di futura costruzione.

CONFINI

Il fondo in oggetto confina, complessivamente, con Strada località Paolello, p.lla 87 del fg 7, p.lle 6-7-26-703-707 del fg 10; Strada località Stazzano; p.lle 597-551 del fg 10; p.lle 130-129-107-86-298-83-301-85 del fg di mappa 7, salvo altri e più precisi confini.

L'immobile in corso di costruzione confina invece con unità immobiliare distinta quale sub 3 graffato sub 4; unità immobiliare distinta quale sub 7 graffato sub 8, sub 9; salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

TERRENO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	19.950,00 mq	19.950,00 mq	1,00	19.950,00 mq	-	-
			Totale superficie convenzionale:	19.950,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	19.950,00 mq		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tali beni, data la loro tipologia, sono comodamente divisibili in natura.

APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	38,45 mq	44,30 mq	1,00	44,30 mq	2,70 m	Terra
Abitazione P1	non rilevata	44,30 mq	1,00	44,30 mq	2,70 m	1
Giardino	74,00 mq	74,00 mq	0,10	7,40 mq	-	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**96,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**96,00 mq**		

L'abitazione invece non risulta comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

FOGLIO 10, P.LLA 702

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **19/07/1983**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **19/07/1983** al **30/08/1988**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **30/08/1988** al **17/03/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Reddito agrario € 7,52
Dal **17/03/1989** al **18/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **18/05/2010** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **17/05/2011** al **19/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **19/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 10, Part. 702** Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 04 58 Reddito dominicale € 3,90 Reddito agrario € 0,95

FOGLIO 10, P.LLA 704

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **19/07/1983**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **19/07/1983** al **30/08/1988**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **30/08/1988** al **17/03/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **17/03/1989** al **18/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **18/05/2010** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **17/05/2011** al **19/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **19/10/2012** al **05/02/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 10, Part. 704** Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 07 19 Reddito dominicale € 6,13 Reddito agrario € 1,49

FOGLIO 10, P.LLA 705

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **19/07/1983**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **19/07/1983** al **30/08/1988**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **30/08/1988** al **17/03/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **17/03/1989** al **18/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **18/05/2010** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **17/05/2011** al **19/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **19/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 10, Part. 705** Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 05 53 Reddito dominicale € 4,71 Reddito agrario € 1,14

FOGLIO 10, P.LLA 706

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **19/07/1983**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **19/07/1983** al **30/08/1988**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **30/08/1988** al **17/03/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **17/03/1989** al **18/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **18/05/2010** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **17/05/2011** al **19/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **19/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 10, Part. 706** Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 09 45 Reddito dominicale € 8,05 Reddito agrario € 1,95

FOGLIO 10, P.LLA 708

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **19/07/1983**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **19/07/1983** al **30/08/1988**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **30/08/1988** al **17/03/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **17/03/1989** al **18/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **18/05/2010** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **17/05/2011** al **19/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 85 Qualità Oliveto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Cl.2 Superficie (ha are ca) 41 60 Reddito dominicale € 24,71 Reddito agrario € 7,52
Dal **19/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 10, Part. 708** Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 56 Reddito dominicale € 1,13 Reddito agrario € 0,68

FOGLIO 10, P.LLA 709

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **17/03/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **17/03/1989** al **18/08/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **18/08/2006** al **18/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **18/05/2010** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **17/05/2011** al **19/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **19/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 10, Part. 709** Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 46 Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOGLIO 10, P.LLA 710

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **17/03/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **17/03/1989** al **18/08/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **18/08/2006** al **18/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **18/05/2010** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **17/05/2011** al **19/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **19/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 10, Part. 710** Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 06 37 Reddito dominicale € 4,61 Reddito agrario € 2,80

FOGLIO 10, P.LLA 711

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **17/03/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **17/03/1989** al **18/08/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **18/08/2006** al **18/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **18/05/2010** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **17/05/2011** al **19/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **19/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 10, Part. 711** Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 06 34 Reddito dominicale € 4,78 Reddito agrario € 2,58

FOGLIO 10, P.LLA 712

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **17/03/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **17/03/1989** al **18/08/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **18/08/2006** al **18/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Reddito agrario € 9,48
Dal **18/05/2010** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **17/05/2011** al **19/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **19/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 10, Part. 712** Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 72 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,32

FOGLIO 10, P.LLA 713

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **17/03/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **17/03/1989** al **18/08/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **18/08/2006** al **18/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **18/05/2010** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **17/05/2011** al **19/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **19/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 10, Part. 713** Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05 20 Reddito dominicale € 3,76 Reddito agrario € 2,28

FOGLIO 10, P.LLA 714

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **17/03/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **17/03/1989** al **18/08/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **18/08/2006** al **18/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **18/05/2010** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **17/05/2011** al **19/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21 60 Reddito dominicale € 15,62 Reddito agrario € 9,48
Dal **19/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 10, Part. 714** Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 95 Reddito dominicale € 0,69 Reddito agrario € 0,42

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOGLIO 10, P.LLA 715

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **08/01/1986**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 87 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 12 30 Reddito dominicale € 7,31 Reddito agrario € 2,22
Dal **08/01/1986** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 87 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 12 30 Reddito dominicale € 7,31 Reddito agrario € 2,22
Dal **17/05/2011** al **19/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 87 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 12 30 Reddito dominicale € 7,31 Reddito agrario € 2,22
Dal **19/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 10, Part. 715** Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 02 08 Reddito dominicale € 1,24 Reddito agrario € 0,38

FOGLIO 10, P.LLA 716

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **08/01/1986**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 87 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 12 30 Reddito dominicale € 7,31 Reddito agrario € 2,22
Dal **08/01/1986** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 87 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 12 30 Reddito dominicale € 7,31 Reddito agrario € 2,22
Dal **17/05/2011** al **19/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 87 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 12 30 Reddito dominicale € 7,31 Reddito agrario € 2,22

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **19/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 10, Part. 716** Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 67 Reddito dominicale € 0,99 Reddito agrario € 0,30

FOGLIO 10, P.LLA 717

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **08/01/1986**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 87 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 12 30 Reddito dominicale € 7,31 Reddito agrario € 2,22
Dal **08/01/1986** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 87 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 12 30 Reddito dominicale € 7,31 Reddito agrario € 2,22
Dal **17/05/2011** al **19/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 87 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 12 30 Reddito dominicale € 7,31 Reddito agrario € 2,22
Dal **19/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 10, Part. 717** Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 03 83 Reddito dominicale € 2,27 Reddito agrario € 0,69

FOGLIO 10, P.LLA 718

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **08/01/1986**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 87 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 12 30 Reddito dominicale € 7,31 Reddito agrario € 2,22
Dal **08/01/1986** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 87 Qualità Oliveto Cl.2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Superficie (ha are ca) 12 30 Reddito dominicale € 7,31 Reddito agrario € 2,22
Dal **17/05/2011** al **19/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 87 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 12 30 Reddito dominicale € 7,31 Reddito agrario € 2,22
Dal **19/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 10, Part. 718** Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 04 30 Reddito dominicale € 2,55 Reddito agrario € 0,78

FOGLIO 10, P.LLA 719

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **08/01/1986**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 87 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 12 30 Reddito dominicale € 7,31 Reddito agrario € 2,22
Dal **08/01/1986** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 87 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 12 30 Reddito dominicale € 7,31 Reddito agrario € 2,22
Dal **17/05/2011** al **19/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 87 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 12 30 Reddito dominicale € 7,31 Reddito agrario € 2,22
Dal **19/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 10, Part. 719** Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 42 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,08

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOGLIO 10, P.LLA 720

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 88 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 26 00 Reddito dominicale € 15,44 Reddito agrario € 4,70
Dal **17/05/2011** al **19/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 88 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 26 00 Reddito dominicale € 15,44 Reddito agrario € 4,70
Dal **19/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 10, Part. 720** Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 06 61 Reddito dominicale € 3,93 Reddito agrario € 1,19

FOGLIO 10, P.LLA 721

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 88 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 26 00 Reddito dominicale € 15,44 Reddito agrario € 4,70
Dal **17/05/2011** al **19/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 88 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 26 00 Reddito dominicale € 15,44 Reddito agrario € 4,70
Dal **19/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 10, Part. 721** Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 57 Reddito dominicale € 0,93 Reddito agrario € 0,28

FOGLIO 10, P.LLA 722

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **05/10/1979** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 88 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 26 00 Reddito dominicale € 15,44 Reddito agrario € 4,70
Dal **17/05/2011** al **19/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 88 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 26 00 Reddito dominicale € 15,44 Reddito agrario € 4,70
Dal **19/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 10, Part. 722** Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 07 76 Reddito dominicale € 4,61 Reddito agrario € 1,40

FOGLIO 10, P.LLA 723

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 88 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 26 00 Reddito dominicale € 15,44 Reddito agrario € 4,70
Dal **17/05/2011** al **19/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 88 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 26 00 Reddito dominicale € 15,44 Reddito agrario € 4,70
Dal **19/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 10, Part. 723** Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 02 31 Reddito dominicale € 1,37 Reddito agrario € 0,42

FOGLIO 10, P.LLA 724

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 88 Qualità Oliveto Cl.2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Superficie (ha are ca) 26 00 Reddito dominicale € 15,44 Reddito agrario € 4,70
Dal **17/05/2011** al **19/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 88 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 26 00 Reddito dominicale € 15,44 Reddito agrario € 4,70
Dal **19/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 10, Part. 724** Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 19 Reddito dominicale € 0,71 Reddito agrario € 0,22

FOGLIO 10, P.LLA 725

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 88 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 26 00 Reddito dominicale € 15,44 Reddito agrario € 4,70
Dal **17/05/2011** al **19/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 10, Part. 88 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 26 00 Reddito dominicale € 15,44 Reddito agrario € 4,70
Dal **19/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 10, Part. 725** Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 06 56 Reddito dominicale € 3,90 Reddito agrario € 1,19

FOGLIO 7, P.LLA 465

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **17/03/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 299 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 90 Reddito dominicale € 8,28 Reddito agrario € 7,10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **17/03/1989** al **18/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 299 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 90 Reddito dominicale € 8,28 Reddito agrario € 7,10
Dal **18/05/2010** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 299 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 22 90 Reddito dominicale € 8,28 Reddito agrario € 7,10
Dal **17/05/2011** al **05/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 299 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 90 Reddito dominicale € 8,28 Reddito agrario € 7,10
Dal **05/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 7, Part. 465** Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 07 Reddito dominicale € 4,73 Reddito agrario € 4,05

FOGLIO 7, P.LLA 466

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **17/03/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 299 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 90 Reddito dominicale € 8,28 Reddito agrario € 7,10
Dal **17/03/1989** al **18/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 299 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 90 Reddito dominicale € 8,28 Reddito agrario € 7,10
Dal **18/05/2010** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 299 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 22 90 Reddito dominicale € 8,28 Reddito agrario € 7,10
Dal **17/05/2011** al **05/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 299 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 90 Reddito dominicale € 8,28 Reddito agrario € 7,10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **05/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 7, Part. 466** Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 07 17 Reddito dominicale € 2,59 Reddito agrario € 2,22

FOGLIO 7, P.LLA 467

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **17/03/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 299 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 90 Reddito dominicale € 8,28 Reddito agrario € 7,10
Dal **17/03/1989** al **18/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 299 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 90 Reddito dominicale € 8,28 Reddito agrario € 7,10
Dal **18/05/2010** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 299 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 22 90 Reddito dominicale € 8,28 Reddito agrario € 7,10
Dal **17/05/2011** al **05/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 299 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 90 Reddito dominicale € 8,28 Reddito agrario € 7,10
Dal **05/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 7, Part. 467** Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 76 Reddito dominicale € 0,27 Reddito agrario € 0,24

FOGLIO 7, P.LLA 468

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **17/03/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 299 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Reddito dominicale € 8,28 Reddito agrario € 7,10
Dal **17/03/1989** al **18/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 299 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 90 Reddito dominicale € 8,28 Reddito agrario € 7,10
Dal **18/05/2010** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 299 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 22 90 Reddito dominicale € 8,28 Reddito agrario € 7,10
Dal **17/05/2011** al **05/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 299 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 90 Reddito dominicale € 8,28 Reddito agrario € 7,10
Dal **05/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 7, Part. 468** Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 01 90 Reddito dominicale € 0,69 Reddito agrario € 0,59

FOGLIO 7, P.LLA 469

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **09/05/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 302 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 10 Reddito dominicale € 7,99 Reddito agrario € 6,85
Dal **09/05/1989** al **29/04/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 302 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 10 Reddito dominicale € 7,99 Reddito agrario € 6,85
Dal **29/04/1991** al **14/02/1994**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 302 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 10 Reddito dominicale € 7,99 Reddito agrario € 6,85
Dal **14/02/1994** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 302 Qualità Seminativo arborato Cl.3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Superficie (ha are ca) 22 10 Reddito dominicale € 7,99 Reddito agrario € 6,85
Dal **17/05/2011** al **05/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 302 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 10 Reddito dominicale € 7,99 Reddito agrario € 6,85
Dal **05/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 469 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 83 Reddito dominicale € 5,00 Reddito agrario € 4,29

FOGLIO 7, P.LLA 470

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **09/05/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 302 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 10 Reddito dominicale € 7,99 Reddito agrario € 6,85
Dal **09/05/1989** al **29/04/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 302 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 10 Reddito dominicale € 7,99 Reddito agrario € 6,85
Dal **29/04/1991** al **14/02/1994**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 302 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 10 Reddito dominicale € 7,99 Reddito agrario € 6,85
Dal **14/02/1994** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 302 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 10 Reddito dominicale € 7,99 Reddito agrario € 6,85
Dal **17/05/2011** al **05/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 302 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 10 Reddito dominicale € 7,99 Reddito agrario € 6,85
Dal **05/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 7, Part. 470**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 05 31 Reddito dominicale € 1,92 Reddito agrario € 1,65

FOGLIO 7, P.LLA 472

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **09/05/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 302 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 10 Reddito dominicale € 7,99 Reddito agrario € 6,85
Dal **09/05/1989** al **29/04/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 302 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 10 Reddito dominicale € 7,99 Reddito agrario € 6,85
Dal **29/04/1991** al **14/02/1994**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 302 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 10 Reddito dominicale € 7,99 Reddito agrario € 6,85
Dal **14/02/1994** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 302 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 10 Reddito dominicale € 7,99 Reddito agrario € 6,85
Dal **17/05/2011** al **05/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 302 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 22 10 Reddito dominicale € 7,99 Reddito agrario € 6,85
Dal **05/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 7, Part. 472** Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 02 16 Reddito dominicale € 0,78 Reddito agrario € 0,67

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOGLIO 7, P.LLA 473

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **17/03/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 04 30 Reddito dominicale € 1,55 Reddito agrario € 1,33
Dal **17/03/1989** al **18/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 04 30 Reddito dominicale € 1,55 Reddito agrario € 1,33
Dal **18/05/2010** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 04 30 Reddito dominicale € 1,55 Reddito agrario € 1,33
Dal **17/05/2011** al **05/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 04 30 Reddito dominicale € 1,55 Reddito agrario € 1,33
Dal **05/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 7, Part. 473** Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 04 04 Reddito dominicale € 1,46 Reddito agrario € 1,25

FOGLIO 7, P.LLA 474

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **17/03/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 04 30 Reddito dominicale € 1,55 Reddito agrario € 1,33
Dal **17/03/1989** al **18/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 04 30 Reddito dominicale € 1,55 Reddito agrario € 1,33

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **18/05/2010** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 04 30 Reddito dominicale € 1,55 Reddito agrario € 1,33
Dal **17/05/2011** al **05/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 04 30 Reddito dominicale € 1,55 Reddito agrario € 1,33
Dal **05/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 7, Part. 474** Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 24 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,07

FOGLIO 7, P.LLA 475

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **17/03/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 04 30 Reddito dominicale € 1,55 Reddito agrario € 1,33
Dal **17/03/1989** al **18/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 04 30 Reddito dominicale € 1,55 Reddito agrario € 1,33
Dal **18/05/2010** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 04 30 Reddito dominicale € 1,55 Reddito agrario € 1,33
Dal **17/05/2011** al **05/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 04 30 Reddito dominicale € 1,55 Reddito agrario € 1,33
Dal **05/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 7, Part. 475** Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 Reddito dominicale € 0,01

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Reddito agrario € 0,01

FOGLIO 7, P.LLA 476

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **18/11/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 88 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 69 50 Reddito dominicale € 25,13 Reddito agrario € 21,54
Dal **18/11/1989** al **01/08/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 88 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 69 50 Reddito dominicale € 25,13 Reddito agrario € 21,54
Dal **01/08/1998** al **27/08/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 88 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 69 50 Reddito dominicale € 25,13 Reddito agrario € 21,54
Dal **27/08/2004** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 88 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 69 50 Reddito dominicale € 25,13 Reddito agrario € 21,54
Dal **17/05/2011** al **05/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 88 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 69 50 Reddito dominicale € 25,13 Reddito agrario € 21,54
Dal **05/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 7, Part. 476** Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 60 16 Reddito dominicale € 21,75 Reddito agrario € 18,64

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOGLIO 7, P.LLA 478

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **18/11/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 88 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 69 50 Reddito dominicale € 25,13 Reddito agrario € 21,54
Dal **18/11/1989** al **01/08/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 88 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 69 50 Reddito dominicale € 25,13 Reddito agrario € 21,54
Dal **01/08/1998** al **27/08/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 88 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 69 50 Reddito dominicale € 25,13 Reddito agrario € 21,54
Dal **27/08/2004** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 88 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 69 50 Reddito dominicale € 25,13 Reddito agrario € 21,54
Dal **17/05/2011** al **05/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 88 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 69 50 Reddito dominicale € 25,13 Reddito agrario € 21,54
Dal **05/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 7, Part. 478** Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 03 98 Reddito dominicale € 1,44 Reddito agrario € 1,23

FOGLIO 7, P.LLA 479

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/10/1979** al **18/11/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 88 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 69 50 Reddito dominicale € 25,13 Reddito agrario € 21,54

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **18/11/1989** al **01/08/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 88 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 69 50 Reddito dominicale € 25,13 Reddito agrario € 21,54
Dal **01/08/1998** al **27/08/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 88 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 69 50 Reddito dominicale € 25,13 Reddito agrario € 21,54
Dal **27/08/2004** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 88 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 69 50 Reddito dominicale € 25,13 Reddito agrario € 21,54
Dal **17/05/2011** al **05/10/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 88 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 69 50 Reddito dominicale € 25,13 Reddito agrario € 21,54
Dal **05/10/2012** al **05/07/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Terreni** **Fg. 7, Part. 479** Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 21 Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,07

FOGLIO 7, P.LLA 589, SUBB 5 E 6 GRAFFATI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **13/06/2014** al **04/02/2021**	**** Omissis ****	**Catasto Fabbricati** **Fg. 7, Part. 589, Sub. 5** Categoria F3 Piano T-1 **Graffato 6**

Si precisa che la p.lla 589 del fg 7, sulla quale risulta edificato l'unico fabbricato esistente tra gli immobili pignorati, è stato costruito sull'originaria p.lla 88 del fg 7, oggetto di permuta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI

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
7	465				Seminativo arborato	3	13 07 mq	4,73 €	4,05 €	
7	466				Seminativo arborato	3	07 17 mq	2,59 €	2,22 €	
7	467				Seminativo arborato	3	00 76 mq	0,27 €	0,24 €	
7	468				Seminativo arborato	3	01 90 mq	0,69 €	0,59 €	
7	469				Seminativo arborato	3	13 83 mq	5 €	4,29 €	
7	470				Seminativo arborato	3	05 31 mq	1,92 €	1,65 €	
7	472				Seminativo arborato	3	02 16 mq	0,78 €	0,67 €	
7	473				Seminativo arborato	3	04 04 mq	1,46 €	1,25 €	
7	474				Seminativo arborato	3	00 24 mq	0,09 €	0,07 €	
7	475				Seminativo arborato	3	00 02 mq	0,01 €	0,01 €	
7	476				Seminativo	3	60 16 mq	21,75 €	18,64 €	
7	478				Seminativo	3	03 98 mq	1,44 €	1,23 €	
7	479				Seminativo	3	00 21 mq	0,08 €	0,07 €	
10	702				Oliveto	1	04 58 mq	3,9 €	0,95 €	
10	704				Oliveto	1	07 19 mq	6,13 €	1,49 €	
10	705				Oliveto	1	05 53 mq	4,71 €	1,14 €	
10	706				Oliveto	1	09 45 mq	8,05 €	1,95 €	
10	708				Seminativo arborato	2	01 56 mq	1,13 €	0,68 €	
10	709				Seminativo arborato	2	00 46 mq	0,33 €	0,2 €	
10	710				Seminativo arborato	2	06 37 mq	4,61 €	2,8 €	
10	711				Seminativo	2	06 34 mq	4,78 €	2,58 €	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

					arborato					
10	712				Seminativo arborato	2	00 72 mq	0,52 €	0,32 €	
10	713				Seminativo arborato	2	05 20 mq	3,76 €	2,28 €	
10	714				Seminativo arborato	2	00 95 mq	0,69 €	0,42 €	
10	715				Oliveto	2	02 08 mq	1,24 €	0,38 €	
10	716				Oliveto	2	01 67 mq	0,99 €	0,3 €	
10	717				Oliveto	2	03 83 mq	2,27 €	0,69 €	
10	718				Oliveto	2	04 30 mq	2,55 €	0,78 €	
10	719				Oliveto	2	00 42 mq	0,25 €	0,08 €	
10	720				Oliveto	2	06 61 mq	3,93 €	1,19 €	
10	721				Oliveto	2	01 57 mq	0,93 €	0,28 €	
10	722				Oliveto	2	07 76 mq	4,61 €	1,4 €	
10	723				Oliveto	2	02 31 mq	1,37 €	0,42 €	
10	724				Oliveto	2	01 19 mq	0,71 €	0,22 €	
10	725				Oliveto	2	06 56 mq	3,9 €	1,19 €	

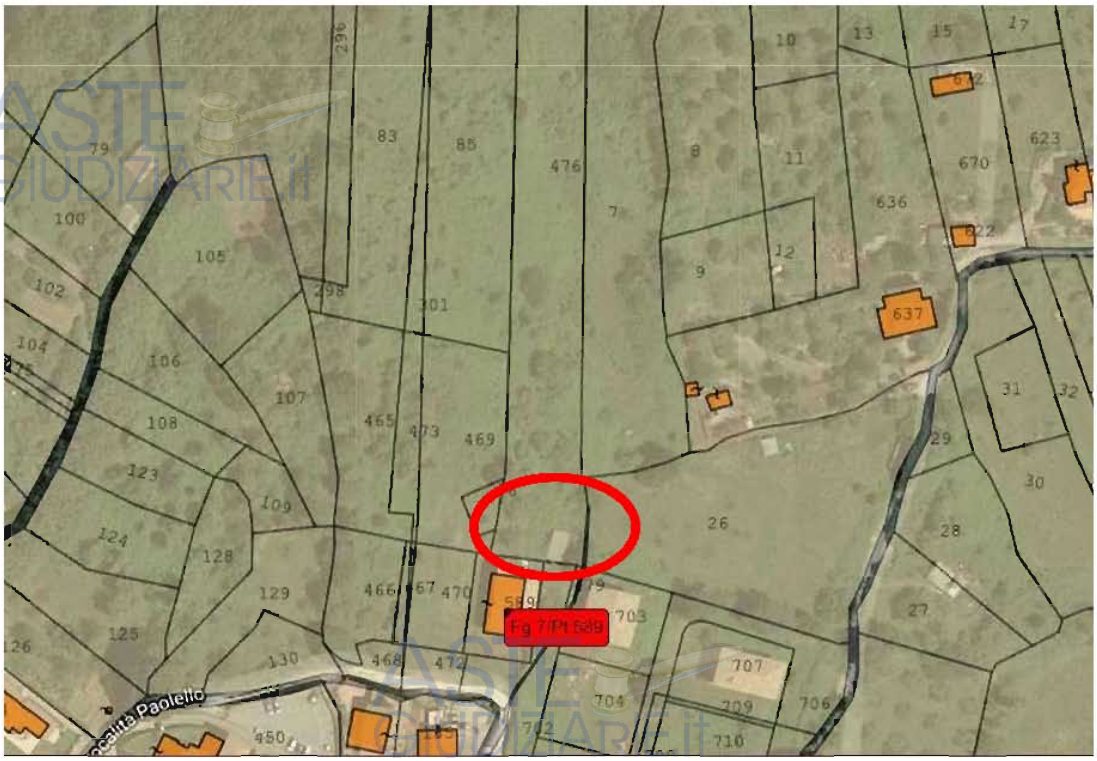
N.B. Le p.lle 702-704-705-706 del foglio 10 per come appurato, sono di proprietà della [redacted] per il diritto dell'enfiteuta pari a 1/2 indistinto ed indiviso e dovranno pertanto essere oggetto di eventuale giudizio di divisione e frazionate, assumendo presumibilmente identificativi diversi.

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	589	5		F3					T-1	6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corrispondenza catastale

Gli immobili pignorati risultano conformi a quanto accatastato e alle mappe catastali, eccezion fatta per l'esistenza di un manufatto rurale (cantina/ricovero attrezzi), non accatastato, insistente sulla p.lla 476, per come visibile dalla sovrapposizione della mappa catastale con la foto satellitare.



PATTI

Parte del fondo in oggetto, unitamente ad altre particelle estranee al presente giudizio, è stato oggetto di un piano di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, per il quale risulta stipulata apposita convenzione di lottizzazione del 27/06/2012, registrata ad Albano Laziale il 06/07/2012 al n. 4046, Serie 1T e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma2 in data 09/07/2012 al n. 22248 di formalità.

Ai sensi dell'art. 28 L. 1150/42 la convenzione di lottizzazione fissa i termini, non superiori ai 10 (dieci) anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere convenzionate. La convenzione in oggetto, che si allega in copia (cfr allegato n. 8), non riporta alcun termine entro il quale deve essere completata la lottizzazione, tuttavia considerando che un piano di lottizzazione di iniziativa privata può essere equiparato ad un Piano Particolareggiato di iniziativa comunale, si ritiene anche questo efficace per 10 anni dalla data di approvazione, salvo l'applicazione di decreti di proroga e salvo norme di ultrattività residuale degli strumenti urbanistici decaduti per il decorso del tempo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ad oggi dei tredici fabbricati previsti nella lottizzazione - non tutti oggetto di pignoramento - ne risultano edificati soltanto tre.

Si evidenzia, come previsto dall'art. 2 della convenzione di lottizzazione, che "*... in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal lottizzante .... si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.*"

Si rappresenta infine come all'art. 8 della convenzione sia previsto che "*le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche (standards) e quelle oltre gli standards, previsti dalla presente convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.*"

STATO CONSERVATIVO

Il manufatto in corso di costruzione versa complessivamente in discrete condizioni di manutenzione e uso.

I terreni versano invece in mediocri condizioni, non essendo oggetto di manutenzione periodica. Si presentano infatti ricoperti di fitta vegetazione spontanea e di boscaglia allo stato naturale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Relativamente agli usi civici, come riportato sul Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega (cfr. allegato n. 5) gli immobili in oggetto non ne risultano gravati.

Alcune delle porzioni immobiliari *de quibus*, e precisamente le p.lle 702-704-705-706 del foglio di mappa 10, risultano invece gravate da enfiteusi.

L'enfiteusi è un diritto reale su un fondo altrui, in base al quale il titolare (enfiteuta) gode del dominio utile sul fondo stesso, obbligandosi però a migliorarlo e pagando al proprietario un canone annuo in danaro ovvero in derrate.

Oggi questo istituto è equiparato al livello, anzi si può affermare come essi siano confluiti, nel tempo, l'uno nell'altro, venendosi pertanto a parlare quasi solo di enfiteusi, anche se si continua spesso ad incontrarli entrambi in molti documenti (catasti, atti, ecc.).

Al fine di accertare la sussistenza o meno di gravami enfiteutici o livellari sui fondi *de quibus*, la scrivente ha effettuato un'accurata indagine sia presso gli archivi comunali, sia presso l'Archivio Notarile di Roma, sia presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma che presso l'Ufficio del Catasto - sezione terreni, onde ricostruire la storia catastale delle particelle pignorate, confrontandole con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quelle citate nei vari atti di provenienza.

I beni in oggetto vennero acquisiti dai danti causa della [redacted] **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota di 3/9 ciascuno, attraverso la successione ai propri genitori **** Omissis **** e **** Omissis ****, e da **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** per la quota di 1/9 ciascuno, per successione alla loro madre **** Omissis ****, sorella di **** Omissis **** e **** Omissis **** nonchè figlia di **** Omissis **** e **** Omissis ****.
Questi ultimi avevano acquistato la quota di 1/4 ciascuno del terreno agricolo distinto nel Catasto Terreni del Comune di Civitella San Paolo al foglio 10, p.lla 85 (da cui sono derivate le p.lle 702-704-705-706, insieme a maggior consistenza) in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Vaccaro del 19/07/1983, rep. 321950/14182 (cfr. allegato n. 7). I restanti 2/4 erano già di proprietà del sig. **** Omissis **** per titoli ultraventennali (vedi facciata n.22 atto di permuta, allegato n. 7).
Di detta ricostruzione della proprietà descritta nell'atto di permuta si dirà poi in seguito nel paragrafo relativo alle provenienze ventennali.

Nell'atto del 1983 si rappresenta che il terreno è "... *gravato di livello a favore di **** Omissis ****..*", affermazione che risulta essere in contrasto con quanto riportato sull'atto di permuta a rogito Notaio Bellini del 17/05/2011, in cui si evidenzia che il diritto di livello è di spettanza di **** Omissis ****.

Al fine di accertare la titolarità di questo diritto, sono stati acquisiti gli atti di divisione a rogito Notaio Floriano Rosa del 12/04/1939, rep. n. 1344, mediante i quali i fratelli **** Omissis **** scioglievano la comunione su alcuni beni di cui erano comproprietari, assegnandosi reciprocamente la piena proprietà di alcuni domini diretti in Civitella San Paolo.

Al punto 12) dell'atto di divisione del lotto n.1, con il quale venivano assegnati i domini diretti a **** Omissis **** si evidenzia il "*D.D. del terreno al vocabolo 'Stazzano' riportato al catasto alla sezione unica con i n;ri 813 - 1564 - 835 - 1522 della superficie di ettari 1.22.70 .... in testa alla ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** partita 281 e **** Omissis **** partita 126. L'enfiteusi venne costituita a favore di **** Omissis **** con atto Jacoboni del 19-5-1819 ed il canone annuo è di copelloni 1 e mezzo ossia litri 67,50 di mosto. E' riportato al n.22 della divisione Severini.*"

Per verificare la rispondenza tra tali particelle e quelle con cui il fondo è, ad oggi, identificato in Catasto, sono state effettuate ulteriori indagini sia presso la sezione del Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio, sia presso l'Archivio di Stato, dove sono state versate le mappe del Cessato Catasto Rustico da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale (UTE).
Dalla consultazione delle mappe del Cessato Catasto Rustico è emersa l'esistenza di una mappa relativa al Comune di Civitella San Paolo, individuata - con riferimento al Catasto Gregoriano - come Comarca 115.

Dalla lettura del foglio 10 è stato possibile verificare come la ex p.lla 85, da cui sono derivate le p.lle 702-704-705-706 gravate da enfiteusi, corrisponda sostanzialmente alle p.lle 1564 e 818, citate al punto 12) dell'atto di divisione a rogito Notaio Floriano Rosa del 12/04/1939, rep. n. 1344, in favore di **** Omissis ****. In realtà in detto atto viene citata la p.lla 813 e non la 818 come scritta sulla

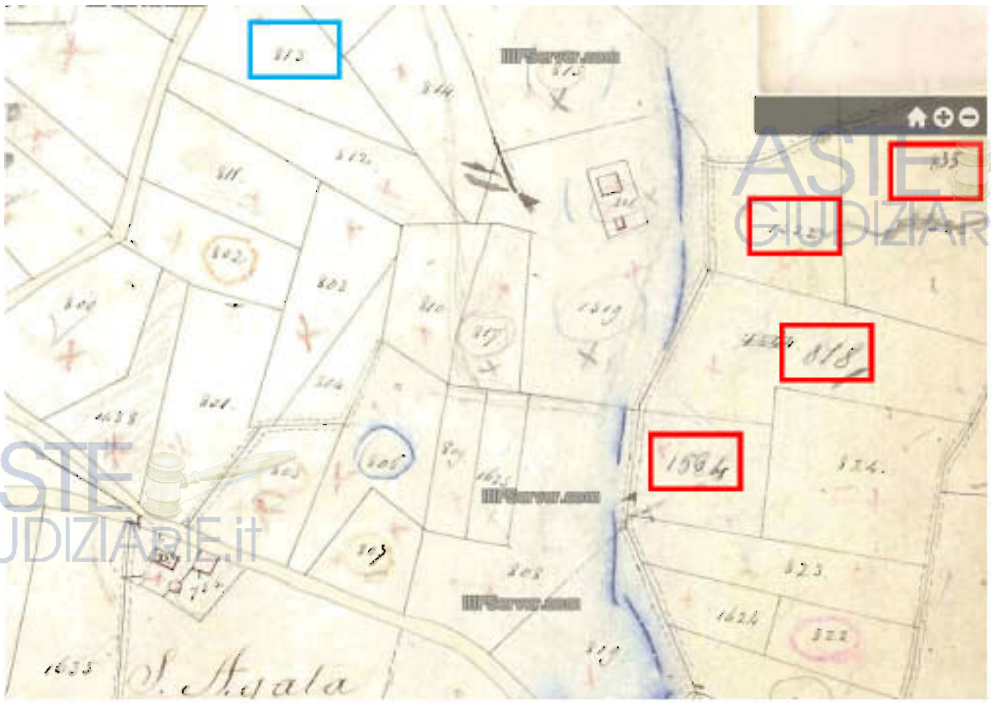
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mappa, la quale però sull'elaborato grafico è frutto di una cancellazione della p.lla 1564 e di una successiva iscrizione.

Anche sulle mappe del Catasto Gregoriano, per come verificato, tale p.lla viene indicata come p.lla 818.

Avendo individuato la p.lla 813 in altro punto del mappale e considerata la contiguità delle p.lle 818-1564-835-1522 che sono contermini, si ritiene ci sia stato un errore materiale di scritturazione nell'atto di divisione, in cui è stata erroneamente riportata la p.lla 813 in luogo della p.lla 818.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Alla luce di quanto sopra ricostruito si conferma pertanto come le p.lle 702-704-705-706 del foglio di mappa 10, siano gravate da enfiteusi, di cui sarà valutata l'affrancazione in seno di stima dei beni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

TERRENI LOCALITA' PAOLELLO

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di circa mq 19.950 più una unità immobiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, site nel Comune di Civitella San Paolo, provincia di Roma, in località Paolello, poco distante dal centro abitato.

Il lotto di terreno venduto è formato da due diversi fondi confinanti tra loro, costituiti da molteplici particelle catastali (complessivamente n. 35) facenti parte di due diversi fogli di mappa, il foglio 7 ed il foglio 10, di diversa qualità (uliveto e seminativo arborato) e classe.
L'appartamento in corso di costruzione è edificato invece sulla p.lla 589 del fg 7 ed è parte di un fabbricato quadrifamiliare.

Il complesso presenta i confini solo parzialmente materializzati sull'unica particella allo stato edificata e lungo alcune porzioni di terreno dove insistono pali di castagno e rete/filo spinato o fitta vegetazione spontanea costituita da cespugli ed arbusti costituenti boscaglia allo stato naturale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fondo ha forma piuttosto irregolare e un andamento orografico in discreta pendenza verso il lato esposto a nord e quello a nord-est. E' scarsamente manutenuto e ricoperto di cespugli ed arbusti costituenti boscaglia allo stato naturale, ed in alcuni punti di alberi di ulivo.

Parte del terreno in oggetto, unitamente ad altre particelle non pignorate, è stato oggetto di un piano di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, per il quale risulta stipulata apposita convenzione di lottizzazione, registrata ad Albano Laziale il 06/07/2012 al n. 4046, Serie 1T e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma2 in data 09/07/2012 al n. 22248 di formalità.

Da quanto potuto appurare in seno di accesso, allo stato, i due fondi costituiscono ciascuno *un unicum* e non sono lotti interclusi, confinando con Strada località Paolello e con la Strada vicinale di Stazzano, lungo le quali dovranno/potranno essere aperti degli opportuni accessi.

Per come visibile dalla sovrapposizione della mappa catastale con le immagini satellitari allo stato sulla p.lla 476 del fg 7 insiste un manufatto rurale di dimensioni ml 4.70 x 8.50 circa realizzato con struttura in muratura portante in blocchetti di tufo, con copertura in travi di legno che sostengono pannelli in eternit e pavimentazione in battuto di cemento. Si tratta di un manufatto privo di rifiniture, dotato di punto acqua ed infissi in ferro a vetro singolo, realizzato presumibilmente ante 1967 in zona rurale e pertanto seppur privo di titoli abilitativi, legittimo.

Tale terreno, come da certificato di destinazione urbanistica che si allega, è in parte edificabile (per una superficie pari a mq 10.243 circa) ricadendo in zona C1 di PRG, in parte ha destinazione agricola (per una superficie di mq 9.411) e in piccola parte (per una superficie di mq 296 circa) è destinato da PRG a servizi e infrastrutture (parcheggio pubblico).

MANUFATTO P.LLA 589

Sul lotto in oggetto, e precisamente sulla p.lla 589 insiste un manufatto in corso di costruzione, che si presenta esternamente abbastanza rifinito ed internamente allo stato grezzo.
Si tratta di un edificio quadrifamiliare, articolato su due livelli, PT e primo, di cui è stata pignorata solo una unità immobiliare. Il fabbricato in oggetto ha copertura a tetto a padiglione, sorretta da palombelli in legno e rifinita con manto di tegole e si presenta intonacato e tinteggiato.
E' privo dei parapetti dei balconi e di tutti gli infissi. I vani di finestre e porte-finestre sono chiusi con persiane in legno.
Internamente l'immobile si presenta completamente da rifinire. E' privo di pavimentazione, mentre è visibile il massetto di allettamento allo stato grezzo.
Le partizioni interne, in corso di realizzazione, sono costruite con pannelli in cartongesso, ancorati ad una struttura in scatolari in metallo. Da quanto potuto appurare visivamente il piano terra si dovrebbe articolare in soggiorno con angolo cottura e bagno.
In cantiere sono visibili numerosi pacchi di pannelli isolanti in lana di roccia, utilizzati presumibilmente per la coibentazione delle pareti perimetrali e del tetto. Sono visibili i corrugati per la predisposizione dell'impianto elettrico, con scatole di derivazione e risulta predisposto l'impianto del gas e quello idrico, nessuno dei quali è completo ed allacciato.
L'immobile è privo della scala di collegamento interna, anche se è visibile un'asola nel solaio interpiano destinata al suo alloggiamento. Quest'ultimo è realizzato con struttura lignea con travi e travetti in legno, rifinita in doghettato sempre in legno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si segnala che al momento dell'accesso non è stato possibile visionare il primo piano, presumibilmente destinato a zona notte, a causa dell'assenza della scala di collegamento.
L'immobile *de quo* risulta catastalmente costituito da due diversi subalterni: uno (sub 5) che identifica l'abitazione e l'altro (sub 6) che, come si desume dall'elaborato planimetrico (cfr. allegato n.4), individua la corte di pertinenza esterna. Allo stato mancano tutte le sistemazioni esterne e tale corte non risulta essere delimitata nei suoi confini.
Si precisa che da un'attenta lettura dell'elaborato planimetrico emerge come per raggiungere la corte di pertinenza pignorata sia necessario attraversare parte del sub 4, estraneo alla presente procedura esecutiva, che dovrà pertanto essere gravato da servitù di passaggio.

Il fabbricato in corso di costruzione (p.lla 589 del foglio di mappa 7) con la relativa area pertinenziale, ricade invece in parte in zona C1 e in parte in zona agricola.

Dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico, le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione di lottizzazione non sembrerebbero essere mai state realizzate.

Si rappresenta che fino a quando dette opere non saranno realizzate, nessuno dei fabbricati edificati potrà ottenere l'agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato gli immobili sono liberi e nel possesso della [redacted].

PROVENIENZE VENTENNALI

FOGLIO 10, P.LLA 88 (oggi p.lle 720-721-722-723-724-725)

Periodo	Proprietà	Atti			
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **24/02/1979** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Notaio AMATO Pellegrino	24/02/1979	927	546
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II.	17/03/1979	6572	5322

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Roma2			
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **17/05/2011**	**** Omissis ****	**ATTO DI PERMUTA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio BELLINI Carlo	17/05/2011	32004	20051
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. Roma2	14/06/2011	32004	20051
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **17/05/2011**	**** Omissis ****	**ATTO DI PERMUTA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio BELLINI Carlo	17/05/2011	85970	25799
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. Roma2	14/06/2011	32005	20052
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOGLIO 10, P.LLA 87 (oggi p.lle 715-716-717-718-719)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **08/01/1986**	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio FELICETTI Giuseppe	08/01/1986	5917	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma2	22/01/1986	3256	2587
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **17/05/2011**	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BELLINI Carlo	17/05/2011	85970	25799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma2	14/06/2011	32003	20050
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOGLIO 10, P.LLA 86 (oggi p.lle 708-709-710-711-712-713-714)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/03/1989**	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' [redacted]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BELLINI Carlo	17/05/2011	85970	25799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma2	14/06/2011	31999	20046
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **18/08/2006**	**** Omissis ****	SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI TIVOLI	18/08/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma2	21/03/2007	22650	10978
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **18/05/2010**	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE A [redacted]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/09/2010	3120	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma2	14/03/2011	12724	7835
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO SETTEBAGNI	24/09/2010	3120	9990
Dal **18/05/2010**	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' A [redacted]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BELLINI Carlo	17/05/2011	85970	25799

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma2	14/06/2011	32000	20047
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **17/05/2011**	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BELLINI Carlo	17/05/2011	85970	25799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma2	14/06/2011	32006	20053
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- in base agli atti di causa non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in quanto manca l'atto di provenienza ultraventennale per i diritti pari a 4/5 del terreno in CT foglio 10, p.lla 86 (oggi p.lle 708-709-710-711-712-713-714) in favore di **** Omissis **** . Detta porzione di terreno venne infatti acquisita con atto a rogito Notaio dr. Giuseppe Altieri del 09/01/1961 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma3 il 14/01/1961 alla formalità n.1642, che è stato acquisito dalla scrivente (cfr allegato n. 9);
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FOGLIO 7, P.LLA 299 (oggi p.lle 465-466-467-468)

FOGLIO 7, P.LLA 303 (oggi p.lle 473-474-475)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/03/1989**	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' A [redacted]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Notaio BELLINI Carlo	17/05/2011	85970	25799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma2	14/06/2011	31999	20046
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **18/05/2010**	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE A [redacted]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/09/2010	3120	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma2	14/03/2011	12724	7835
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO SETTEBAGNI	24/09/2010	3120	9990
Dal **18/05/2010**	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' A [redacted]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BELLINI Carlo	17/05/2011	85970	25799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma2	14/06/2011	32000	20047
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **17/05/2011**	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BELLINI Carlo	17/05/2011	85970	25799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma2	14/06/2011	32006	20053
		Registrazione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- in base agli atti di causa non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in quanto manca l'atto di provenienza ultraventennale del terreno in favore di **** Omissis ****. Detta porzione di terreno venne infatti acquisita con atto di divisione a rogito Notaio Camillo Paliani del 12/06/1951, rep. 98, racc. 26, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma3 al n. 18988 di fomalità, che è stato acquisito dalla scrivente (cfr allegato n. 9).

  NB. in detto atto le p.lle vengono indicate con i vecchi identificativi p.lle 83/c e 85/d, individuati prima del frazionamento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FOGLIO 10, P.LLA 85 (oggi p.lle 702-704-705-706)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/08/1988**	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' [redacted]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BELLINI Carlo	17/05/2011	85970	25799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma2	14/06/2011	31998	20045
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **17/03/1989**	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' [redacted]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BELLINI Carlo	17/05/2011	85970	25799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II.	14/06/2011	31999	20046

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Roma2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **18/05/2010**	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE A [redacted]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/09/2010	3120	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma2	14/03/2011	12724	7835
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO SETTEBAGNI	24/09/2010	3120	9990
Dal **18/05/2010**	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' A [redacted]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BELLINI Carlo	17/05/2011	85970	25799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma2	14/06/2011	32000	20047
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **17/05/2011**	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BELLINI Carlo	17/05/2011	85970	25799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma2	14/06/2011	32006	20053
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- in base agli atti di causa non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in quanto mancano gli atti di provenienza con cui **** Omissis **** e **** Omissis **** coniugi in regime di comunione dei beni, e prima **** Omissis **** singolarmente, avevano acquisito il diritto di enfiteusi sul terreno censito in CT foglio 10, p.lla 85 (oggi p.lle 702-704-705-706).

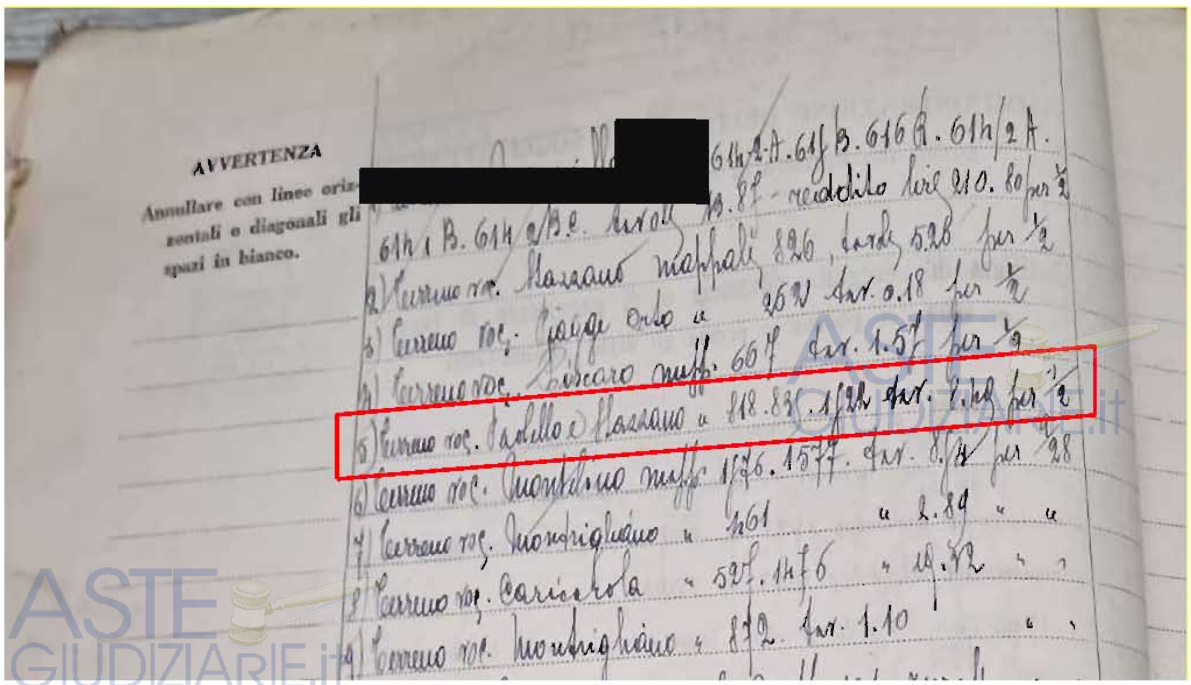
  Le ricerche effettuate hanno consentito di accertare una diversa quota del diritto posseduto dagli avi dei danti causa della società esecutata rispetto a quanto trasferito alla stessa società in permuta ed oggi oggetto di pignoramento.

  In base agli atti acquisiti i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** avevano acquistato da **** Omissis **** (sorella di **** Omissis ****) la proprità di 1/4 ciascuno del terreno *de quo* con atto a rogito Notaio dr. Luigi Vaccaro del 19/07/1983, rep. 321950, racc. 14182, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma2 al n. 17614 di fomalità (cfr allegato n.9). La restante porzione del terreno viene descritta nell'atto di permuta in favore della società esecutata, come appartenente a **** Omissis **** per titoli ultraventennali.

  La scrivente onde appurare questa affermazione ha effettuato ricerche sia presso la Conservatoria di Roma 2 che quella di Roma 3, acquisendo gli atti trascritti in favore di **** Omissis **** sin dalla data della sua nascita.

  In base a quanto potuto verificare il terreno *de quo* era pervenuto a **** Omissis ****e a sua sorella **** Omissis ****, in forza di successione al loro padre **** Omissis ****, deceduto in [redacted]

  Nel certificato di successione trascritto alla formalità n. 12074 del 24/08/1936, al punto 5), tra i beni costituenti l'asse ereditario del *de cuius* viene citato il terreno in vocabolo Paolello e Stazzano mappali 818-835-1522(?) tav. 8.49 <u>per 1/2</u>.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Da ciò discende che la quota spettante a ciascun erede, ovvero **** Omissis **** e **** Omissis ****, su detto bene era pari a 1/4 ciascuno e non a 1/2. Non viene inoltre specificato che trattasi del diritto di enfiteusi e non della piena proprietà.

Da quanto potuto accertare attraverso le Mappe del Cessato Catasto Rustico e del Catasto Gregoriano, la p.lla 818 citata corrisponde sostanzialmente alla p.lla 85 data in permuta, da cui sono poi derivate le p.lle 702-704-705-706 ad oggi pignorate.

Alla luce delle considerazioni di cui sopra si evince che i terreni *de quibus* appartenevano ai danti causa della **** Omissis ****, complessivamente per la quota pari a 1/2 del diritto di enfiteusi (derivando per la quota di 1/8 da **** Omissis **** e per la quota di 3/8 da **** Omissis ****) e non per l'intero.

In tutti gli atti visionati a favore di **** Omissis **** non si è trovata infatti traccia di altre compravendite o trasferimenti di diritti che avessero per oggetto queste particelle ed in particolare la 818.

Da segnalare in ogni caso che per detta successione non risulta trascritta la relativa accettazione.

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da rilevare che mancano i certificati ipotecari relativamente alle p.lle 702-705-706 del fg 7 (ex p.lla 85 del fg 7) dal 19/10/2012 (data del frazionamento della originaria p.lla 85) all'08/07/2020, verificati dalla scrivente con la visura ipotecaria sulla [redacted]

Si rappresenta che al momento dell'invio della bozza di perizia al Legale Rappresentante della [redacted] esecutata, avvenuta in data 05/02/2022, tale verifiche non erano state ancora completamente effettuate (mancava solo la provenienza del bene per quota parte in capo a **** Omissis ****), consentendo la Conservatoria dei Registri Immobiliari solo accessi contingentati e su prenotazione, causa la crisi pandemica in corso. Per tale motivo la perizia è stata debitamente rettificata alla luce delle considerazioni di cui sopra e nuovamente inviata alla società esecutata.

FOGLIO 7, P.LLA 302 (oggi p.lle 469-470-472-589p)

Periodo	Proprietà	Atti			
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **14/02/1994** al **17/05/2011**	**** Omissis ****	Notaio GIGLIO Giancarlo	14/02/1994	41044	3749

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma2	03/03/1994	7662	5242
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **17/05/2011**	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bellini Carlo	17/05/2011	85970	25799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma2	14/06/2011	32006	20049
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Manca certificazione ipocatastale su immobile catasto urbano fg. 7 p.lla 589 sub. 6 anche se a parere della scrivente è coperta da quella sul sub 5, catastalmente graffato al sub 6.

FOGLIO 7, P.LLA 88 (oggi p.lle 476-478-479-589p)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **18/11/1989**	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio FORMICA Franco	18/11/1989	2273	366

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma2	11/12/1989	45797	31542
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **27/08/2004**	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE A [redacted]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma2	20/08/2005	57851	34312
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	20/10/2004	13	351
Dal **17/05/2011**	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BELLINI Carlo	17/05/2011	85970	25799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II Roma2	14/06/2011	32001	20048
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- in base agli atti di causa non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, continuità che è stata comunque verificata e integrata dalla scrivente con l'acquisizione degli atti di cui appresso;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Manca certificazione ipocatastale su immobile catasto urbano fg. 7 p.lla 589 sub. 6 anche se a parere della scrivente è coperta da quella sul sub 5, catastalmente graffato al sub 6.

Agli atti di causa non risultano la successione a **** Omissis **** e l'accettazione delle eredità di **** Omissis **** ed **** Omissis **** in favore dei figli **** Omissis **** e **** Omissis ****, che hanno dato in permuta il terreno in oggetto in cambio di porzioni di beni futuri che dovevano essere realizzati dalla società esecutata.

Per tale ragione la scrivente ha provveduto ad integrare le visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 (cfr. allegato n. 9).

Dall'ispezione effettuata è emerso che in data 17/05/2011 con atto Notaio Carlo Bellini, rep. n.85970/25799, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Roma2 il 14/06/2011 alla formalità n. 20043, veniva accettata l'eredità del sig. **** Omissis **** deceduto i[redacted] relativamente al bene distinto in CT del Comune di Civitella San Paolo al foglio 7, p.lla 88 (quota devolutasi in favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** (figli) e di **** Omissis **** (moglie) per la quota di 1/6 ciascuno).

Sempre in data 17/05/2011, con lo stesso atto del Notaio Carlo Bellini, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Roma2 il 14/06/2011 alla formalità n. 20044, veniva accettata anche l'eredità della sig.ra **** Omissis **** deceduta il [redacted] relativamente al bene distinto in CT del Comune di Civitella San Paolo al foglio 7, p.lla 88 (quota devolutasi in favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** (figli) per la quota di 2/6 ciascuno.

* * * *

Con l'atto di permuta del 17/05/2011 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma2 al n. 20053 di formalità, la [redacted]ha acquisito la proprietà delle seguenti particelle e diritti:

Diritto di proprietà 1/1
- Foglio 7, p.lla 299
- Foglio 7, p.lla 303
- Foglio 10, p.lla 86

Diritto dell'enfiteuta 1/1 (in realtà 1/2)

- Foglio 10, p.lla 85

promettendo in permuta porzioni di beni futuri.

Si precisa che la p.lla 299 del fg 7 a far data dal 05/10/2012 risulta soppressa e dalla stessa sono state generate le p.lle 465-466-467-468 dello stesso foglio di mappa.
Anche la p.lla 303 del fg 7 a far data dal 05/10/2012 risulta soppressa e dalla stessa sono state generate le p.lle 473-474-475 dello stesso foglio di mappa.
Lo stesso dicasi per la p.lla 86 del fg 10, soppressa a far data dal 19/10/2012, dalla quale risultano generate le p.lle 708-709-710-711-712-713-714 dello stesso foglio di mappa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Relativamente alla p.lla 85 del fg 10, anche questa dalle visure storiche acquisite, risulta soppressa dal 19/10/2012 e dalla stessa sono state generate le p.lle 702-703 (non pignorata)-704-705-706-707 (non pignorata) dello stesso foglio di mappa (cfr. allegato n. 4).

Con l'atto di permuta del 17/05/2011 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma2 al n. 20051 e n. 20052 di formalità la [redacted] ha acquisito anche la proprietà delle seguenti particelle e diritti:

Diritto di proprietà 1/1
- Foglio 10, p.lla 88

promettendo in permuta porzioni di beni futuri.

Si precisa che la p.lla 88 del fg 10 a far data dal 19/10/2012 risulta soppressa e dalla stessa sono state generate le p.lle 720-721-722-723-724-725 dello stesso foglio di mappa.

Infine con l'atto di permuta del 17/05/2011 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma2 al n. 20050 di formalità la società esecutata ha acquisito la proprietà delle seguenti particelle e diritti:

Diritto di proprietà 1/1
- Foglio 10, p.lla 87

promettendo in permuta porzioni di beni futuri.

Si precisa che la p.lla 87 del fg 10 a far data dal 19/10/2012 risulta soppressa e dalla stessa sono state generate le p.lle 715-716-717-718-719 dello stesso foglio di mappa.

Con l'atto di permuta del 17/05/2011 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma2 al n. 20049 di formalità la [redacted]secutata ha acquisito la proprietà delle seguenti particelle e diritti:

Diritto di proprietà 1/1
- Foglio 7, p.lla 302

promettendo in permuta porzioni di beni futuri.

Si precisa che la p.lla 302 del fg 7 a far data dal 05/10/2012 risulta soppressa e dalla stessa sono state generate le p.lle 469-470-471-472 dello stesso foglio di mappa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con l'atto di permuta del 17/05/2011 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma2 al n. 20048 di formalità la [redacted]esecutata ha acquisito la proprietà delle seguenti particelle e diritti:

Diritto di proprietà 1/1
- Foglio 7, p.lla 88

promettendo in permuta porzioni di beni futuri.

Si precisa che la p.lla 88 del fg 7 a far data dal 05/10/2012 risulta soppressa e dalla stessa sono state generate le p.lle 476-477-478-479 dello stesso foglio di mappa.

Si precisa altresì che la p.lla 589 del fg 7 è stata generata dalla soppressione e variazione di diverse particelle, tra cui l'originaria p.lla 88 acquisita con la suddetta nota formalità n. 20048 del 2011.

Alla luce di quanto sopra rappresentato e ricostruito si attesta che i beni pignorati derivano dal frazionamento delle particelle oggetto dell'atto di permuta e fanno capo alla [redacted]esecutata, che ne è proprietaria per i diritti e le quote sopra specificate eccezion fatta per le p.lle 702-704-705-706, che sono di fatto di proprietà della [redacted]esecutata per la quota di 1/2 del diritto di enfiteusi.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
  Trascritto a Roma 2 il 09/07/2012
  Reg. gen. 31604 - Reg. part. 22248
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

  Note:
  Interessa i seguenti immobili:
  - Foglio 7, p.lla 88;
  - Foglio 7, p.lla 299;
  - Foglio 7, p.lla 302;
  - Foglio 7, p.lla 303;
  - Foglio 10, p.lla 85;
  - Foglio 10, p.lla 86;
  - Foglio 10, p.lla 87;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Foglio 10, p.lla 88.

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 03/04/2019
  Reg. gen. 15788 - Reg. part. 10961
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

  Note:
  Quota pignorata per il diritto di proprietà 1/1 sui seguenti immobili:
  - Foglio 7, p.lla 589, sub 5;
  - Foglio 10, p.lla 708;
  - Foglio 10, p.lla 709;
  - Foglio 10, p.lla 710;
  - Foglio 10, p.lla 711;
  - Foglio 10, p.lla 712;
  - Foglio 10, p.lla 713;
  - Foglio 10, p.lla 714;
  - Foglio 10, p.lla 715;
  - Foglio 10, p.lla 716;
  - Foglio 10, p.lla 717;
  - Foglio 10, p.lla 718;
  - Foglio 10, p.lla 719;
  - Foglio 10, p.lla 720;
  - Foglio 10, p.lla 721;
  - Foglio 10, p.lla 722;
  - Foglio 10, p.lla 723;
  - Foglio 10, p.lla 724;
  - Foglio 10, p.lla 725;
  - Foglio 7, p.lla 465;
  - Foglio 7, p.lla 466;
  - Foglio 7, p.lla 467;
  - Foglio 7, p.lla 468;
  - Foglio 7, p.lla 469;
  - Foglio 7, p.lla 470;
  - Foglio 7, p.lla 472;
  - Foglio 7, p.lla 473;
  - Foglio 7, p.lla 474;
  - Foglio 7, p.lla 475;
  - Foglio 7, p.lla 476;
  - Foglio 7, p.lla 478;
  - Foglio 7, p.lla 479.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 2 il 08/07/2020
  Reg. gen. 26273 - Reg. part. 18253
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

  Note:
  Quota pignorata per il diritto dell'enfiteuta 1/1 sui seguenti immobili:
  - Foglio 10, p.lla 702;
  - Foglio 10, p.lla 704;
  - Foglio 10, p.lla 705;
  - Foglio 10, p.lla 706.

  Quota pignorata per il diritto di proprietà 1/1 sui seguenti immobili:
  - Foglio 7, p.lla 589, sub 5;
  - Foglio 7, p.lla 589, sub 6;
  - Foglio 10, p.lla 708;
  - Foglio 10, p.lla 709;
  - Foglio 10, p.lla 710;
  - Foglio 10, p.lla 711;
  - Foglio 10, p.lla 712;
  - Foglio 10, p.lla 713;
  - Foglio 10, p.lla 714;
  - Foglio 10, p.lla 715;
  - Foglio 10, p.lla 716;
  - Foglio 10, p.lla 717;
  - Foglio 10, p.lla 718;
  - Foglio 10, p.lla 719;
  - Foglio 10, p.lla 720;
  - Foglio 10, p.lla 721;
  - Foglio 10, p.lla 722;
  - Foglio 10, p.lla 723;
  - Foglio 10, p.lla 724;
  - Foglio 10, p.lla 725;
  - Foglio 7, p.lla 465;
  - Foglio 7, p.lla 466;
  - Foglio 7, p.lla 467;
  - Foglio 7, p.lla 468;
  - Foglio 7, p.lla 469;
  - Foglio 7, p.lla 470;
  - Foglio 7, p.lla 472;
  - Foglio 7, p.lla 473;
  - Foglio 7, p.lla 474;
  - Foglio 7, p.lla 475;
  - Foglio 7, p.lla 476;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Foglio 7, p.lla 478;
- Foglio 7, p.lla 479;
- Foglio 10, p.lla 85;
- Foglio 10, p.lla 704.

Da rilevare l'esistenza di ulteriore pignoramento trascritto il 03/04/2019 alla formalità n. 10961, antecedente a quello *de quo*, che come da relazione del Custode Avv. Romano è stato estinto per inefficacia con provvedimento del 02/11/2020.

Si rappresenta inoltre che a seguito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma2, è emersa l'esistenza di una formalità pregiudizievole contro la [redacted]esecutata, trascritta successivamente al pignoramento *de quo*, riguardante parte dei beni pignorati.

Trattasi della formalità n. 18812 del 13/05/2021, avente ad oggetto la domanda giudiziale per la risoluzione del contratto di permuta a rogito Notaio Carlo Bellini del 17/05/2011, rep. 85970/25779 relativamente alle p.lle 720-721-722-723-724-725 del foglio di mappa 10 che i sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, avevano ceduto alla [redacted]esecutata in cambio delle future costruzioni da realizzarsi con il piano di lottizzazione.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Civitella San Paolo in data 14/01/2022 (cfr. allegato n. 5) l'appezzamento di terreno *de quo* ricade in:

FOGLIO 10, P.LLE 702p-703-704-705-708-709-710-711-712-714-715p-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725
- zona C, sottozona C/1 - di espansione residenziale

FOGLIO 10, P.LLE 702p-715p
- zona omogenea F - servizi, infrastrutture, impianti tecnologici

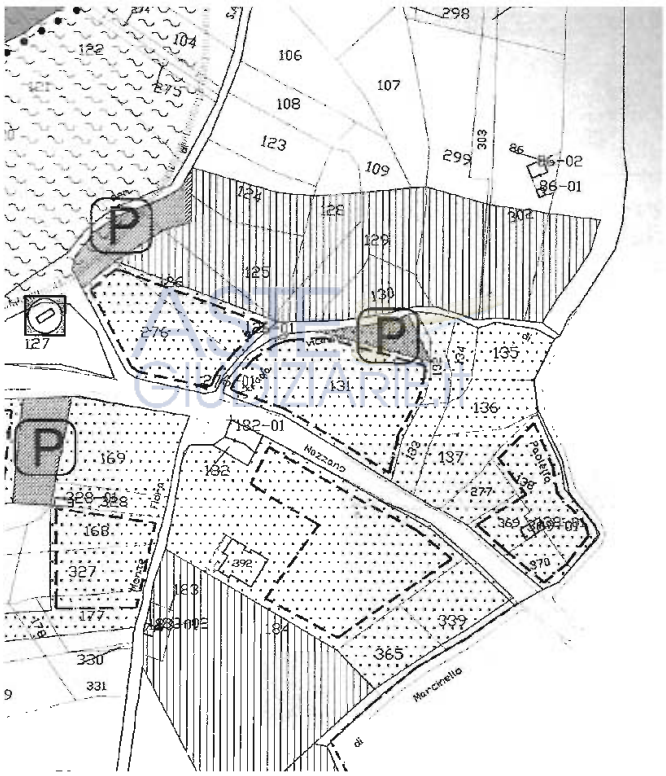
FOGLIO 7, P.LLE 476-469-473-465-479
- zona E, sottozona E1 - zone riservate all'esercizio dell'attività agricola

FOGLIO 7, P.LLE 478p-589p
- zona E, sottozona E1 - zone riservate all'esercizio dell'attività agricola

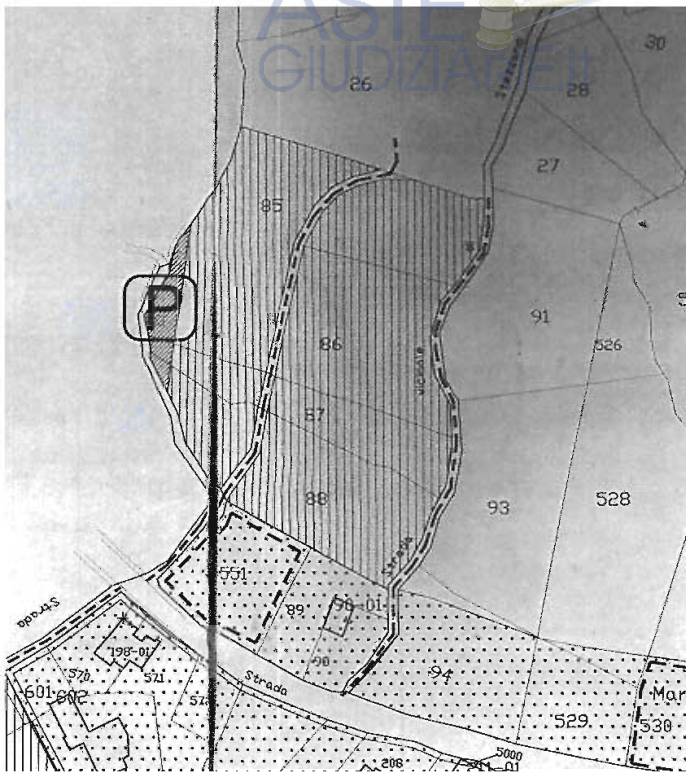
FOGLIO 7, P.LLE 478p-589p
- zona C, sottozona C/1 - di espansione residenziale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOGLIO 7, P.LLE 466-467-468-475-472-470
- zona C, sottozona C/1 - di espansione residenziale



STRALCIO PRG FOGLIO 7



STRALCIO PRG FOGLIO 10

L'area è gravata inoltre da vincolo sismico, imposto ai sensi della Legge 2 febbraio 1974, n.64.

Per essa vigono i seguenti parametri ai fini dell'edificazione:

SOTTOZONA C1

Sono previsti interventi di nuova edificazione, attraverso P.P. o PdL;

I.F.< 2,00 mc/mq;

Superficie massima coperta < 180 mq;

numero massimo dei piani 2,

altezza massima dell'edificio ml 6,50;

superficie minima di intervento non inferiore a 600 mq,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

distacco minimo dai confini mt 5,00;

distacco minimo dalle strade comunali e vicinali non inferiore a mt 10,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'appartamento è privo di agibilità.

Gli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Civitella San Paolo hanno evidenziato l'esistenza dei seguenti titoli relativamente agli immobili oggetto di esecuzione:

- DIA prot. n.1527 del 29/06/2012 relativa alla costruzione di n. 13 unità quadrifamiliari, sospesa con provvedimento prot. n.1831 del 04/08/2012 in quanto priva di autorizzazione sismica e non rispondente a quanto stabilito nella convenzione di lottizzazione;
- DIA prot. n.2625 del 15/11/2012 relativa alla costruzione di villini quadrifamiliari in zona C1, lotti n. 3-4-7, sospesa con provvedimento prot. n.2704 del 22/11/2012 in quanto priva di autorizzazione sismica e non rispondente a quanto stabilito nella convenzione di lottizzazione;

- DIA prot. n.1060 del 31/03/2014 relativa alla costruzione di villino quadrifamiliare in zona C1, lotto n. 3, successivamente volturata, insieme ad altri titoli abilitativi, con prot. n. 3566 del 14/11/2014 alla [redacted] **** Omissis ****, in forza di atto del 24/07/2014 Notaio Gabriele Sciumbata (cfr. allegato n.6). Si rappresenta che con detto atto vengono vendute alla [redacted] **** Omissis **** altre unità immobiliari ricomprese nel fabbricato distinto come lotto n. 3, ma non l'immobile pignorato, che pertanto resta di proprietà della [redacted] esecutata.

Agli atti del comune è stata rinvenuta anche una DIA in variante a quella di cui al prot. n.1060/2014, presentata dalla [redacted] **** Omissis ****, avente per oggetto l'intero fabbricato denominato lotto n.3, compreso il bene pignorato. Tale DIA è priva di timbro di ricezione e soprattutto non in grado di produrre effetti per l'immobile de quo, in quanto presentata da soggetti non aventi titolo, perchè non proprietari del bene.

Da segnalare altresì che, nei fascicoli visionati, è stata rinvenuta una nota del Genio Civile prot. 4130 del 29/12/2014 in cui veniva richiesto alla società esecutata di integrare una serie di documenti per l'ottenimento dell'autorizzazione sismica, necessaria all'edificazione. Di detta integrazione non si è rinvenuta traccia. Si ritiene tuttavia tale nota superata con provvedimento prot. n.3238 del 04/09/2015, di proroga della convenzione, in cui viene - tra le altre cose - ripristinata l'efficacia dei titoli abilitativi precedentemente sospesi "... *limitatamente al completamento dei fabbricati in corso di realizzazione*".

In merito al fabbricato rurale insistente sulla p.lla 476, non sono stati rinvenuti titoli abilitativi, ma trattandosi di un manufatto presumibilmente costruito ante 1967 in zona agricola è da considerarsi legittimo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sugli altri appezzamenti di terreno invece, per come potuto appurare visivamente, non insistono manufatti.

Si rappresenta infine che a seguito dell'emissione del Certificato di Destinazione Urbanistica, emesso in data 14.01.2022, si è potuto constatare come una porzione della p.lla 589 del foglio 7, ad oggi edificata in forza di DIA prot. n.1060/2014, abbia destinazione parzialmente agricola.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si rappresenta che, per quanto potuto accertare in seno di accesso, il piano terra dell'appartamento pignorato (fg 7, p.lla 589, subb 5 e 6 graffati) è difforme dalla DIA prot. n. 1060/2014, mentre nulla si può dire relativamente al piano primo, in quanto non essendo stata realizzata la scala di collegamento tra i due livelli, non si è potuto visionare.
Essendo ad oggi la DIA decaduta e l'immobile ancora in corso di costruzione, sarà onere dell'eventuale aggiudicatario prima di procedere al completamento dell'opera, provvedere alla regolarizzazione di quanto realizzato *sine titulo* attraverso la presentazione, da parte di professionista abilitato, di CILA in sanatoria per difformità della distribuzione interna.
Il costo presunto per tale regolarizzazione può essere quantificato forfettariamente in € 3.500,00 comprensivo di spese tecniche, diritti e sanzioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Data la natura dei bene non vi sono oneri condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

- **Bene N° 1 - Terreno in parte edificabile ed in parte agricolo, con appartamento in corso di costruzione, ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Località Paolello - Via Paolello snc.**

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di circa mq 19.950 più una unità immobiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, site nel Comune di Civitella San Paolo, provincia di Roma, in località Paolello, poco distante dal centro abitato.

Il lotto di terreno venduto è formato da due diversi fondi confinanti tra loro, costituiti da molteplici particelle catastali (complessivamente n. 35) facenti parte di due diversi fogli di mappa, il foglio 7 ed il foglio 10, di diversa qualità (uliveto e seminativo arborato) e classe.

L'appartamento in corso di costruzione è edificato invece sulla p.lla 589 del fg 7 ed è parte di un fabbricato quadrifamiliare.

Il complesso presenta i confini solo parzialmente materializzati sull'unica particella allo stato edificata e lungo alcune porzioni di terreno dove insistono pali di castagno e rete/filo spinato o fitta vegetazione spontanea costituita da cespugli ed arbusti costituenti boscaglia allo stato naturale.

Tale terreno, come da certificato di destinazione urbanistica che si allega, è in parte edificabile (per una superficie pari a mq 10.243 circa) ricadendo in zona C1 di PRG, in parte ha destinazione agricola (per una superficie di mq 9.411) e in piccola parte (per una superficie di mq 296 circa) è destinato da PRG a servizi e infrastrutture (parcheggio pubblico).

Il fabbricato in corso di costruzione (p.lla 589 del foglio di mappa 7) con la relativa area pertinenziale, ricade invece in parte in zona C1 e in parte in zona agricola.

Parte del fondo *de quo*, unitamente ad altre particelle estranee al presente giudizio di espropriazione forzata, è stata oggetto di un piano di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, per il quale risulta stipulata apposita convenzione di lottizzazione, registrata ad Albano Laziale il 06/07/2012 al n. 4046, Serie 1T e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma2 in data 09/07/2012 al n. 22248 di formalità.

Gli immobili in oggetto sono così censiti al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Civitella San Paolo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CATASTO TERRENI

- Fg. 10, Part. 702, superficie 458 mq, qualità uliveto
- Fg. 10, Part. 704, superficie 719 mq, qualità uliveto
- Fg. 10, Part. 705, superficie 553 mq, qualità uliveto
- Fg. 10, Part. 706, superficie 945 mq, qualità uliveto
- Fg. 10, Part. 708, superficie 156 mq, qualità seminativo arborato
- Fg. 10, Part. 709, superficie 46 mq, qualità seminativo arborato
- Fg. 10, Part. 710, superficie 637 mq, qualità seminativo arborato
- Fg. 10, Part. 711, superficie 634 mq, qualità seminativo arborato
- Fg. 10, Part. 712, superficie 72 mq, qualità seminativo arborato
- Fg. 10, Part. 713, superficie 520 mq, qualità seminativo arborato
- Fg. 10, Part. 714, superficie 95 mq, qualità seminativo arborato
- Fg. 10, Part. 715, superficie 208 mq, qualità uliveto
- Fg. 10, Part. 716, superficie 167 mq, qualità uliveto
- Fg. 10, Part. 717, superficie 383 mq, qualità uliveto
- Fg. 10, Part. 718, superficie 430 mq, qualità uliveto
- Fg. 10, Part. 719, superficie 42 mq, qualità uliveto
- Fg. 10, Part. 720, superficie 661 mq, qualità uliveto
- Fg. 10, Part. 721, superficie 157 mq, qualità uliveto
- Fg. 10, Part. 722, superficie 776 mq, qualità uliveto
- Fg. 10, Part. 723, superficie 231 mq, qualità uliveto
- Fg. 10, Part. 724, superficie 119 mq, qualità uliveto
- Fg. 10, Part. 725, superficie 656 mq, qualità uliveto
- Fg. 7, Part. 465, superficie 1.307 mq, qualità seminativo arborato
- Fg. 7, Part. 466, superficie 717 mq, qualità seminativo arborato
- Fg. 7, Part. 467, superficie 76 mq, qualità seminativo arborato
- Fg. 7, Part. 468, superficie 190 mq, qualità seminativo arborato
- Fg. 7, Part. 469, superficie 1.383 mq, qualità seminativo arborato
- Fg. 7, Part. 470, superficie 531 mq, qualità seminativo arborato
- Fg. 7, Part. 472, superficie 216 mq, qualità seminativo arborato
- Fg. 7, Part. 473, superficie 404 mq, qualità seminativo arborato
- Fg. 7, Part. 474, superficie 24 mq, qualità seminativo arborato
- Fg. 7, Part. 475, superficie 2 mq, qualità seminativo arborato
- Fg. 7, Part. 476, superficie 6.016 mq, qualità seminativo arborato
- Fg. 7, Part. 478, superficie 398 mq, qualità seminativo arborato
- Fg. 7, Part. 479, superficie 21 mq, qualità seminativo arborato

CATASTO FABBRICATI

- Fg. 7, Part. 589, Sub. 5 e 6 graffati, fabbricato in corso di costruzione

e vengono posti in vendita per il diritto di Piena Proprietà dell'intero, eccetto le p.lle 702-704-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

705-706 del foglio di mappa 10 che vengono vendute per il diritto dell'enfiteuta (1/1).

VALUTAZIONE TERRENI

Come prima accennato, il fondo in oggetto ricade in parte in zona C - di espansione, sottozona C/1 (per mq 10.243), in parte in zona destinata da PRG ad area di parcheggio (per mq 296) e in parte in zona agricola (per mq 9.411).

Per quanto sopra avremo:

DATI DI PROGETTO E CALCOLI

- **Superficie lotto con destinazione di PRG C1**= mq 10.243
- **Indice Fondiario** = non superiore a 2,00mc/mq
- **Volume Edificabile** = mq 10.243 x 2,00 mc/mq = mc 20.486

- **Superficie edificabile = superficie commerciale = mc 20.486 / ml 3,20 = mq 6.401,87**

Premesso quanto sopra, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'area in oggetto, è stata compiuta un'accurata ricerca di compravendite di terreni edificabili dotati di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, sia per consistenza, che per capacità edificatoria, che per ubicazione.
La ricerca, volta all'ottenimento di dati utili al fine dell'applicazione del metodo denominato "Market Comparison Approch" (M.C.A), che permette di determinare il valore attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima ed altri beni simili, non ha consentito di rilevare un campione significativo e numericamente rilevante di dati, tale da poter essere utilizzato.
Si è proceduto pertanto ad effettuare una valutazione analitica dei beni staggiti, basata sul più probabile "valore di trasformazione", dato dalla differenza del valore del bene (terreno) trasformato (e cioè edificato) ed i costi sostenuti per la sua trasformazione.
In base al valore di trasformazione si ha che:

Vtr = Vmp - Ktr/ qn

dove

Vtr = valore dell'area edificabile
Vmp = valore di mercato post trasformazione
qn = fattore di attualizzazione che tiene conto del rischio dell'investimento, scontato all'attualità per il numero "n" (anni necessari per la trasformazione)
Ktr (costi di trasformazione) **= (Kc + Cc + St + Of + P)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e dove

Kc = Costo di costruzione
Cc = Contributo di costruzione
St = Spese tecniche
Of = interessi passivi
P = profitto promotore

DETERMINAZIONE VALORE DEL BENE TRASFORMATO

Superficie edificabile = Superficie commerciale = mq 6.401,87

Nel Comune di Civitella San Paolo, le quotazioni del mercato immobiliare della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferite alla compravendita di immobili a destinazione residenziale (abitazioni civili), con stato conservativo NORMALE, variano - in zona centrale - da un minimo di 800,00 a un massimo di 1.200,00 €/mq commerciale (*Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale – I semestre 2021*, territorio del Comune di Civitella San Paolo, zona centrale - centro abitato), per le quali si ritiene di utilizzare il valore massimo di €/mq 1.200,00 commerciale, che come detto si riferisce allo stato conservativo normale.

Tale indagine è stata integrata attraverso un'indagine di mercato per la zona in oggetto (agenzie immobiliari e offerte apparse su internet) e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati, dalla quale è emerso un valore medio pari a 1.400,00 €/mq commerciale per immobili aventi poco più di 10 anni di vetustà.

Dalla media dei due valori otteniamo un valore ordinario medio pari a 1.300,00 €/mq commerciale.

Poichè i beni da valutare sono nuove edificazioni e pertanto immobili mai abitati e considerato che in base alla letteratura esistente i beni con età compresa tra 10-20 anni, qualità media e stato buono sono svalutati del 25% (coefficiente 0,75 - Fonte: *Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore*) si ritiene congruo implementare il valore ordinario rilevato del 25% (coefficiente di ragguaglio pari a 1,25) così da allinearlo al reale stato dell'immobile, una volta edificato e rifinito.

Per quanto sopra si avrà:
€/mq 1.300,00 commerciale x 1,25 = €/mq 1.625,00 commerciale

Alla luce di quanto sopra si avrà:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vtr (valore area) = Vmp - (Kc + Cc + St + Of + P)/qn

dove

Vmp = €/mq 1.625,00 commerciale
Kc = €/mq 1.000,00 (Fonte: Cresme - Tipologia edilizia: case plurifamiliari - Tipologia costruttiva: muratura portante - Accessibilità cantiere: normale)
Cc = 10% di Kc = €/mq 100,00
St = 8% di Kc = €/mq 80,00
Of = 4% di (Kc + Cc + St) = €/mq 47,20
P = 15% di Vmp = €/mq 243,75
qn = $(1 + 0,04)^2$

Pertanto

Vtr = [1.625,00 - (1.000,00 + 100,00 + 80,00 + 47,20 + 243,75)]/$(1 + 0,04)^2$ =
= €/mq 142,43 x mq 6.401,87 = **€ 911.818,34**

Identificativo corpo	Superficie edificabile	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Civitella San Paolo (RM) - Via Paolello snc	6.401,87 mq	142,43 €/mq	€ 911.818,34	100,00%	€ 911.818,34
				Valore di stima:	**€ 911.818,34**

A detto valore, che si riferisce alla stima del terreno edificabile dovranno essere aggiunte le stime delle porzioni di terreno che ricadono in zona agricola, quella destinata a superficie di parcheggio e quella dell'unità immobiliare in corso di costruzione.

Inoltre dovranno essere decurtati i costi per l'affrancazione dell'enfiteusi che grava le p.lle 702-704-705-706 del foglio 10.

Come prima accennato, parte del fondo in oggetto ricade, secondo le previsioni del PRG vigente, in zona agricola per una superficie complessiva di mq 9.411 (p.lle 465-469-473-476 - 479-589p del foglio 7).

Inoltre le p.lle 702 e 715p del foglio 10, per una superficie di circa 296 mq, ricadono in area destinata da PRG a zona di parcheggio pubblico. Poiché tale area sarà oggetto di esproprio e ceduta al Comune, sarà valutata come area agricola.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è quello basato sulla stima sintetico comparativa.

Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in oggetto (agenzie immobiliari e siti internet) dalla quale è emerso un valore ordinario medio pari a 1,50 €/mq commerciale, che si ritiene essere congruo, data l'orografia del sito, l'ubicazione e la difficoltà di accesso.

Moltiplicando il valore ordinario medio, per la superficie dell'appezzamento e quella destinata a servizi si avrà:

€/mq 1,50 x (9.411 mq + 296 mq) = € 14.560,50

VALUTAZIONE APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Relativamente al fabbricato in corso di costruzione, che risulta realizzato in quasi tutta la sua struttura esterna mentre è da rifinire internamente ed è privo di impiantistica, ai fini della stima dell'unità immobiliare in esso ricompresa si ritiene congruo utilizzare il valore di mercato post trasformazione, come prima determinato e pari a €/mq 1.625,00 commerciale, decurtandolo dei costi residui da sostenere per il completamento dell'opera.

Considerando che, in linea di massima, sono state completate quasi tutte le strutture, la cui incidenza del costo delle lavorazioni può essere stimata nel 40% del valore del bene e che esternamente il fabbricato è abbastanza rifinito con una incidenza sulle lavorazioni del 10% circa, sarà necessario applicare a detto valore un coefficiente di ragguaglio pari a 0,50.

Visto inoltre che l'abitazione, per quanto potuto appurare in seno di rilievo e attraverso l'elaborato planimetrico, sviluppa una superficie commerciale pari a mq 96,00 come prima determinata, avremo:

€/mq 1.625,00 x 96,00 mq x 0,50 = € 78.000,00

VALUTAZIONE COSTI DI AFFRANCAZIONE ENFITEUSI

Per completare la valutazione dei beni oggetto di espropriazione immobiliare forzata si dovrà tener conto anche del gravame del canone enfiteutico e del costo di affrancazione da detto canone, che dovrà essere decurtato dalla stima eseguita.

L'affrancazione dal livello rappresenta infatti la possibilità per l'enfiteuta di diventare pieno proprietario del bene, pagando, in favore del concedente, una determinata somma data dalla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rivalutazione del canone enfiteutico.
La regolamentazione dell'enfiteusi, ed in particolare la disciplina relativa al calcolo ed all'aggiornamento dei canoni è dettata da due leggi speciali (n.607/1966 e n.1138/1970), le quali prescrivono criteri di determinazione dei canoni enfiteutici limite indicando come parametri di riferimento rispettivamente il reddito dominicale del fondo per le enfiteusi anteriori al 28/10/1941 e la quindicesima parte dell'indennità di esproprio prevista dalle leggi di riforma agraria del 1950, per le enfiteusi sorte successivamente.
Dopo la loro emanazione, sulle due leggi si è pronunciata, a più riprese, la Corte Costituzionale, la quale ha dichiarato l'illegittimità della normativa sotto diversi profili, modificandone profondamente la portata. Sia per la L.607/1966 sia per la L.1138/1970 la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità dei criteri di calcolo ivi prescritti, dettando, quale vero e proprio principio generale della materia, la regola per cui i canoni devono essere periodicamente aggiornati mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione idonei "a mantenere adeguata, con una ragionevole approssimazione, la corrispondenza con la effettiva realtà economica" (sentenza n. 406 del 07/04/1988 e n. 143 del 23/05/1997).

Per determinare il capitale di affrancazione dei canoni enfiteutici, un importante riferimento è costituito dalla Circolare dell'11 maggio 2011 n.29104 dell'allora Agenzia del Territorio (che tiene conto degli orientamenti giurisprudenziali susseguitisi nel tempo) che fa riferimento:

- **per le enfiteusi rustiche** (costituitesi sia prima che dopo il 28 ottobre 1941, data di entrata in vigore del nuovo Codice Civile): il calcolo del canone e del capitale di affrancazione va effettuato utilizzando lo stesso criterio della determinazione della indennità di esproprio dei fondi rustici (in linea con quanto statuito dalla sentenza della Corte Costituzionale n.406/1988) in modo tale che questi (canone e capitale di affrancazione) siano rapportati alla "effettiva realtà economica" (si veda anche in proposito il Parere dell'Avvocatura de L'Aquila recepito dalla Circolare n.118 del 9.9.1999 del Ministero dell'Interno);
- **per le enfiteusi urbane**, con riferimento alla nota dipartimentale del Ministero delle Finanze del 26 ottobre 2000: il canone va determinato applicando al valore dell'area considerata edificabile un equo saggio di rendimento e di conseguenza un capitale di affranco pari a 15 volte (come per legge) il canone così determinato.

Per la quantificazione dei canoni enfiteutici si adotta pertanto un criterio concepito per ridurre al minimo il margine di discrezionalità, individuando il valore dell'immobile a seconda che lo stesso abbia una destinazione agricola, ossia edificabile, ovvero sia stato edificato dall'enfiteuta o dai suoi danti causa.
Trattandosi di un terreno edificabile trova applicazione la stima dell'enfiteusi urbana, come sopra riportata. Inoltre, trattandosi di un debito reale, la cui riscossione dei canoni ha una prescrizione quinquennale, per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte anche le ultime cinque annualità del canone annuo.

Per quanto sopra si avrà:

Vaf (€) = (Ce x 15) + (5 x Ce)

dove

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vaf = valore di affrancazione espresso in €;
Ce = canone enfiteutico espresso in €

e dove il canone enfiteutico è stato calcolato sulla base del valore venale stabilito, per ogni zona omogenea del territorio, con appositi atti deliberativi del comune ai fini del calcolo IMU, applicandogli poi un equo saggio di rendimento (Sr), come previsto per le enfiteusi urbane nella nota del Ministero delle Finanze - Dipartimento del Territorio DC STE prot. E2/15127 del 26/10/2000, e quantificato nella misura del 2%.

Pertanto si avrà:

Ce (€) = Vv (€) x Sr (%)

dove

Vv = Valore venale del terreno ai fini IMU
Sr= equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 2%

Il regolamento IUC (Imposta Unica Comunale) del comune di Civitella San Paolo ai fini del calcolo IMU delle aree fabbricabili ricadenti in zona C/1, stabilisce diversi valori al mq che variano in funzione della superficie del terreno edificabile. Si riportano di seguito i valori in funzione delle singole p.lle catastali e delle loro superfici e il valore del canone enfiteutico annuale, determinato con la formula di cui sopra.

P.LLA	SUP. MQ	VALORE AL MQ	VALORE €	SAGGIO REND.	Ce
702	458	€ 11,10	€ 5.083,80	2%	€ 101,67
704	719	€ 18,59	€ 13.366,21	2%	€ 267,32
705	553	€ 11,10	€ 6.138,30	2%	€ 122,76
706	945	€ 18,59	€ 17.567,55	2%	€ 351,35

Sommando tutti i canoni enfiteutici avremo che il canone annuo complessivo per l'enfiteusi urbana sarà pari ad € 843,10.

Alla luce di quanto sopra, il valore di affrancazione complessivo delle p.lle gravate da enfiteusi è così determinato:

Vaf (€) = (€ 843,10 x 15) + (5 x € 843,10) = € 16.862,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al valore di affrancazione così calcolato, vanno sommate le spese relative e consequenziali l'atto di affrancazione (spese notarili, registrazione, trascrizione, voltura, bolli, etc) che si stimano in € 3.500,00.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO

Per quanto sopra espresso il più probabile valore di mercato del lotto costituito da un appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di circa mq 18.612,50, in parte a destinazione edificabile ed in parte agricola, e da una unità immobiliare in corso di costruzione, detratti i costi per l'affrancazione dell'enfiteusi sarà pari a:

(€ 911.818,34+ € 14.560,50 + € 78.000,00) - (€16.862,00 + € 3.500,00) = € 984.016,84

In applicazione dell'art. 568, comma 1 CPC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 10 % per l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché dovranno essere detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica dei manufatti, per come precedentemente quantificati e i costi per la costituzione della servitù di passaggio, necessaria per accedere alla porzione interclusa e che possono essere quantificati forfettariamente in circa € 7.500,00.

Alla luce di quanto sopra avremo:

Valore finale di stima:

€ 984.016,84 – € 3.500,00 (per regolarizzazione urbanistica) **- € 7.500,00** (per costituzione servitù di passaggio) **– 10%** (per garanzia per vizi occulti)= **€ 875.715,15**

arrotondato a € 876.000,00

Considerato che le p.lle 702-704-705-706 del foglio di mappa 10 sono di proprietà della società esecutata per il diritto dell'enfiteuta pari a 1/2, con la conseguenza che la superficie con destinazione di PRG C1 scende a mq 9.018,50 così che la superficie edificabile diventa di mq 5.636,56; che la superficie di parcheggio che da PRG ricade sulla p.lla 702 è pari a 226 mq circa, per cui la quota parte di 1/2 è mq 113 con la conseguenza che la superficie che da PRG deve essere destinata a parcheggio è di 183 mq circa (mq 296-mq113); che spetteranno all'esecutata solo la metà degli oneri di affrancazione avremo che il valore del lotto, considerata la quota di 1/2 del diritto di enfiteusi sarà pari a :

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE TERRENO EDIFICABILE = €/mq 142,43 x mq 5.636,56 = **€ 802.815,25**

VALORE TERRENO AGRICOLO = €/mq 1,50 x (9.411 mq + 183 mq) = **€ 14.391,00**

Vaf (€) = € 16.862,00/2 = **€ 8.431,00**

SPESE AFFRANCAZIONE = **€ 3.500,00**

SOMMA DEI VALORI

(€ 802.815,25+ € 14.391,00 + € 78.000,00) - (€ 8.431,00 + € 3.500,00) = € 883.275,25

che detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica dei manufatti, quelli per la costituzione della servitù di passaggio e quelli per l'assenza di garanzia per vizi occulti restituisce un valore della quota di spettanza pari a:

VALORE QUOTA SPETTANZA

€ 883.275,25 – € 3.500,00 (per regolarizzazione urbanistica) **- € 7.500,00** (per costituzione servitù di passaggio) **– 10%** (per garanzia per vizi occulti)= **€ 785.047,72 arrotondato a € 785.000,00**

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

Guidonia Montecelio, li 18/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Roberta Pecchia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - 02 Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 03 Ortofoto
- ✓ Altri allegati - 04 Visure e planimetrie catastali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ Altri allegati - 05 Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - 06 Documentazione tecnica
- ✓ Altri allegati - 07 Atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - 08 Convenzione di lottizzazione
- ✓ Altri allegati - 09 Visure Conservatoria RR.II.
- ✓ Altri allegati - 10 Attestazione invio perizia
- ✓ Altri allegati - 11 Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 12 Nota spese e competenze

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Terreno in parte edificabile ed in parte agricolo, con appartamento in corso di costruzione, ubicato nel Comune di Civitella San Paolo (RM) - Località Paolello - Via Paolello snc.**

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di circa mq 19.950 più una unità immobiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, site nel Comune di Civitella San Paolo, provincia di Roma, in località Paolello, poco distante dal centro abitato.

Il lotto di terreno venduto è formato da due diversi fondi confinanti tra loro, costituiti da molteplici particelle catastali (complessivamente n. 35) facenti parte di due diversi fogli di mappa, il foglio 7 ed il foglio 10, di diversa qualità (uliveto e seminativo arborato) e classe.

L'appartamento in corso di costruzione è edificato invece sulla p.lla 589 del fg 7 ed è parte di un fabbricato quadrifamiliare.

Il complesso presenta i confini solo parzialmente materializzati sull'unica particella allo stato edificata e lungo alcune porzioni di terreno dove insistono pali di castagno e rete/filo spinato o fitta vegetazione spontanea costituita da cespugli ed arbusti costituenti boscaglia allo stato naturale.

Tale terreno, come da certificato di destinazione urbanistica che si allega, è in parte edificabile (per una superficie pari a mq 10.243 circa) ricadendo in zona C1 di PRG, in parte ha destinazione agricola (per una superficie di mq 9.411) e in piccola parte (per una superficie di mq 296 circa) è destinato da PRG a servizi e infrastrutture (parcheggio pubblico).

Il fabbricato in corso di costruzione (p.lla 589 del foglio di mappa 7) con la relativa area pertinenziale, ricade invece in parte in zona C1 e in parte in zona agricola.

Parte del fondo de quo, unitamente ad altre particelle estranee al presente giudizio di espropriazione forzata, è stata oggetto di un piano di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, per il quale risulta stipulata apposita convenzione di lottizzazione, registrata ad Albano Laziale il 06/07/2012 al n. 4046, Serie 1T e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma2 in data 09/07/2012 al n. 22248 di formalità.

Gli immobili in oggetto sono così censiti al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati del Comune di Civitella San Paolo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CATASTO TERRENI

- **Fg. 10, Part. 702, superficie 458 mq, qualità uliveto**
- **Fg. 10, Part. 704, superficie 719 mq, qualità uliveto**
- **Fg. 10, Part. 705, superficie 553 mq, qualità uliveto**
- **Fg. 10, Part. 706, superficie 945 mq, qualità uliveto**
- **Fg. 10, Part. 708, superficie 156 mq, qualità seminativo arborato**
- **Fg. 10, Part. 709, superficie 46 mq, qualità seminativo arborato**
- **Fg. 10, Part. 710, superficie 637 mq, qualità seminativo arborato**
- **Fg. 10, Part. 711, superficie 634 mq, qualità seminativo arborato**
- **Fg. 10, Part. 712, superficie 72 mq, qualità seminativo arborato**
- **Fg. 10, Part. 713, superficie 520 mq, qualità seminativo arborato**
- **Fg. 10, Part. 714, superficie 95 mq, qualità seminativo arborato**
- **Fg. 10, Part. 715, superficie 208 mq, qualità uliveto**
- **Fg. 10, Part. 716, superficie 167 mq, qualità uliveto**
- **Fg. 10, Part. 717, superficie 383 mq, qualità uliveto**
- **Fg. 10, Part. 718, superficie 430 mq, qualità uliveto**
- **Fg. 10, Part. 719, superficie 42 mq, qualità uliveto**
- **Fg. 10, Part. 720, superficie 661 mq, qualità uliveto**
- **Fg. 10, Part. 721, superficie 157 mq, qualità uliveto**
- **Fg. 10, Part. 722, superficie 776 mq, qualità uliveto**
- **Fg. 10, Part. 723, superficie 231 mq, qualità uliveto**
- **Fg. 10, Part. 724, superficie 119 mq, qualità uliveto**
- **Fg. 10, Part. 725, superficie 656 mq, qualità uliveto**
- **Fg. 7, Part. 465, superficie 1.307 mq, qualità seminativo arborato**
- **Fg. 7, Part. 466, superficie 717 mq, qualità seminativo arborato**
- **Fg. 7, Part. 467, superficie 76 mq, qualità seminativo arborato**
- **Fg. 7, Part. 468, superficie 190 mq, qualità seminativo arborato**
- **Fg. 7, Part. 469, superficie 1.383 mq, qualità seminativo arborato**
- **Fg. 7, Part. 470, superficie 531 mq, qualità seminativo arborato**
- **Fg. 7, Part. 472, superficie 216 mq, qualità seminativo arborato**
- **Fg. 7, Part. 473, superficie 404 mq, qualità seminativo arborato**
- **Fg. 7, Part. 474, superficie 24 mq, qualità seminativo arborato**
- **Fg. 7, Part. 475, superficie 2 mq, qualità seminativo arborato**
- **Fg. 7, Part. 476, superficie 6.016 mq, qualità seminativo arborato**
- **Fg. 7, Part. 478, superficie 398 mq, qualità seminativo arborato**
- **Fg. 7, Part. 479, superficie 21 mq, qualità seminativo arborato**

CATASTO FABBRICATI

- **Fg. 7, Part. 589, Sub. 5 e 6 graffati, fabbricato in corso di costruzione**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione urbanistica:

In base al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Civitella San Paolo in data 14/01/2022 (cfr. allegato n. 5) l'appezzamento di terreno *de quo* ricade in:

FOGLIO 10, P.LLE 702p-703-704-705-708-709-710-711-712-714-715p-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725

- zona C, sottozona C/1 - di espansione residenziale

FOGLIO 10, P.LLE 702p-715p

- zona omogenea F - servizi, infrastrutture, impianti tecnologici

FOGLIO 7, P.LLE 476-469-473-465-479

- zona E, sottozona E1 - zone riservate all'esercizio dell'attività agricola

FOGLIO 7, P.LLE 478p-589p

- zona E, sottozona E1 - zone riservate all'esercizio dell'attività agricola

FOGLIO 7, P.LLE 478p-589p

- zona C, sottozona C/1 - di espansione residenziale

FOGLIO 7, P.LLE 466-467-468-475-472-470

- zona C, sottozona C/1 - di espansione residenziale

L'area è gravata inoltre da vincolo sismico, imposto ai sensi della Legge 2 febbraio 1974, n.64.

Prezzo base d'asta: **€ 876.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 168/2020

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 876.000,00

Bene N° 1 - Terreno e manufatto in corso di costruzione			
Ubicazione:	Civitella San Paolo (RM) - Via Paolello snc		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	**Fabbricato** - Fg. 7, Part. 589, Sub. 5, Categoria F3, Graffato 6 **Terreni** - Fg. 7, Part. 465, Qualità Seminativo arborato - Fg. 7, Part. 466, Qualità Seminativo arborato - Fg. 7, Part. 467, Qualità Seminativo arborato - Fg. 7, Part. 469, Qualità Seminativo arborato - Fg. 7, Part. 472, Qualità Seminativo arborato - Fg. 7, Part. 473, Qualità Seminativo arborato - Fg. 7, Part. 468, Qualità Seminativo arborato - Fg. 7, Part. 470, Qualità Seminativo arborato - Fg. 7, Part. 474, Qualità Seminativo arborato - Fg. 7, Part. 475, Qualità Seminativo arborato - Fg. 7, Part. 476, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 478, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 479, Qualità Seminativo - Fg. 10, Part. 704, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 708, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 710, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 714, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 715, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 709, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 711, Qualità Seminativo arborato	**Superficie**	19.950 mq (il terreno)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	- Fg. 10, Part. 712, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 713, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 716, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 717, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 718, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 719, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 722, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 720, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 721, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 724, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 723, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 725, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 702, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 706, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 705, Qualità Oliveto		
Stato conservativo:	Il manufatto in corso di costruzione versa complessivamente in discrete condizioni di manutenzione e uso. I terreni versano invece in mediocri condizioni, non essendo oggetto di manutenzione periodica. Si presentano infatti ricoperti di fitta vegetazione spontanea e di boscaglia allo stato naturale.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima è un appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di circa mq 19.950 più una unità immobiliare in corso di costruzione, ad uso residenziale, site nel Comune di Civitella San Paolo, provincia di Roma, in località Paolello, poco distante dal centro abitato. Vi si accede percorrendo la Strada Provinciale 19a, Viale Umberto I, in direzione del centro del comune, dove a circa 1 km è ubicata la suddetta località. L'area in cui si trova l'appezzamento di terreno de quo e l'immobile in corso di costruzione, è inserita in un contesto poco urbanizzato, caratterizzato dalle presenza di pochi edifici ad uso prettamente residenziale e privo dei principali tipi di servizi e infrastrutture (ufficio postale, supermercato, ristoranti, bar, etc), per i quali è necessario raggiungere il centro del paese. Il lotto di terreno venduto è formato da due diversi fondi confinanti tra loro, costituiti da molteplici particelle catastali (complessivamente n. 35) facenti parte di due diversi fogli di mappa, il foglio 7 ed il foglio 10, di diversa qualità (uliveto e seminativo arborato) e classe. L'appartamento in corso di costruzione è edificato invece sulla p.lla 589 del fg 7 ed è parte di un fabbricato quadrifamiliare. Il complesso presenta i confini solo parzialmente materializzati sull'unica particella allo stato edificata e lungo alcune porzioni di terreno dove insistono pali di castagno e rete/filo spinato o fitta vegetazione spontanea costituita da cespugli ed arbusti costituenti boscaglia allo stato naturale. Tale terreno, come da certificato di destinazione urbanistica che si allega, è in parte edificabile (per una superficie pari a mq 10.243 circa) ricadendo in zona C1 di PRG, in parte ha destinazione agricola (per una superficie di mq 9.411) e in piccola parte (per una superficie di mq 296 circa) è destinato da PRG a servizi e infrastrutture (parcheggio pubblico). Il fabbricato in corso di costruzione (p.lla 589 del foglio di mappa 7) con la relativa area pertinenziale, ricade invece in parte in zona C1 e in parte in zona agricola. Parte del fondo *de quo*, unitamente ad altre particelle estranee al presente giudizio di espropriazione forzata, è stata oggetto di un piano di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, per il quale risulta stipulata apposita convenzione di lottizzazione, registrata ad Albano Laziale il 06/07/2012 al n. 4046, Serie 1T e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma2 in data 09/07/2012 al n. 22248 di formalità.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NON COMPLETAMENTE RICOSTRUITA DAL CREDITORE PROCEDENTE, MA RICOSTRUITA DALLA SCRIVENTE		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009