

Relazione tecnica estimativa dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ceci Gabriella

Esecuzione Immobiliare - R.G.E.I. 178/2019

Giudice: Francesco Lupia

PARTE CREDITRICE:

PARTE DEBITRICE:

Inviata a:

Custode Giudiziario - Avv. Deborah Soria

c/o - deborah.soria@pecavvocatitivoli.it

SOMMARIO

Incarico	6
Descrizione degli immobili nell'atto di pignoramento	6
Individuazione degli immobili	6
Bene immobile N°1 – Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 146, classe 3;.....	6
Bene immobile N°2 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 147, classe 3;.....	6
Bene immobile N°3 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 148, classe 3;.....	6
Bene immobile N°4 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 149, classe 3;.....	6
Bene immobile N°5 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 150, classe 3;.....	6
Bene immobile N°6 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 153, classe 3;.....	6
Bene immobile N°7 – Unità immobiliare sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano T-2, Identificato in Catasto Fabbricati al Foglio: 7 – Particella: 50 – Subalterno: 506 –Categoria: in corso di costruzione -Classe: /-Consistenza:/-Rendita: /;.....	7
Bene immobile N°8 – Unità immobiliare sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano 3, identificato in Catasto Urbano al Foglio: 7 – Particella: 50 – Subalterno: 507 –Categoria: Lastrico Solare- Classe: /-Consistenza:13780 Mq/ - Rendita /.....	7
Lotto unico	11
Bene immobile N°1 – Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 146, classe 3	11
Bene immobile N°2 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 147, classe 3	11
Bene immobile N°3 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 148, classe 3	11
Bene immobile N°4 - Terreno ssito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 149, classe 3	11
Bene immobile N°5 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 150, classe 3	11
Bene immobile N°6 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 153, classe 3	11
Bene immobile N°7 – Unità immobiliare sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano T-2, Identificato in Catasto Fabbricati al Foglio: 7 – Particella: 50 – Subalterno: 506 –Categoria: in corso di costruzione -Classe: /-Consistenza:/- Rendita: /	11
Bene immobile N°8 – Unità immobiliare sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano 3, identificato in Catasto Urbano al Foglio: 7 – Particella: 50 – Subalterno: 507 –Categoria: Lastrico Solare- Classe: /-Consistenza:13780 Mq/ - Rendita /.....	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Dati Catastali	11

Bene immobile N°1 – Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 146, classe 3;.....	11
Bene immobile N°2 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 147, classe 3;.....	12
Bene immobile N°3 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 148, classe 3;.....	12
Bene immobile N°4 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 149, classe 3;.....	13
Bene immobile N°5 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 150, classe 3;.....	13
Bene immobile N°6 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 153, classe 3;.....	14
Bene immobile N°7 – Unità immobiliare sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., posta al piano T-2, identificato in Catasto fabbricati al Foglio: 7 – Particella: 50 – Subalterno: 506 –categoria: in corso di costruzione -Classe: /-Consistenza:/- Rendita: /;.....	14
Bene immobile N°8 – Unità immobiliare sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al piano 3, identificato in Catasto Urbano al Foglio: 7 – Particella: 50 – Subalterno: 507 –Categoria: Lastrico Solare- Classe: /-Consistenza:13780 Mq/ - Rendita /.....	14
Confini	19
Bene immobile N°1 – Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 146, classe 3	19
Bene immobile N°2 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 147, classe 3	19
Bene immobile N°3 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 148, classe 3	19
Bene immobile N°4 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 149, classe 3	19
Bene immobile N°5 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 150, classe 3	19
Bene immobile N°6 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 153, classe 3	19
Bene immobile N°7 – Unità immobiliare urbana sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano T-2, Identificato in Catasto Fabbricati al Foglio: 7 – Particella: 50 – Subalterno: 506 –Categoria: in corso di costruzione -Classe: /-Consistenza:/- Rendita: /;.....	19
Bene immobile N°8 – Unità immobiliare urbana sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano 3, identificato in Catasto Urbano al Foglio: 7 – Particella: 50 – Subalterno: 507 –Categoria: Lastrico Solare- Classe:/-Consistenza:13780 Mq/-Rendita /.....	19
Stato conservativo - Stato di occupazione	20
Bene immobile N°1 – Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 146, classe 3	20
Bene immobile N°2 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 147, classe 3	20

Bene immobile N°3 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 148, classe 3;.....	20
Bene immobile N°4 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 149, classe 3;.....	20
Bene immobile N°5 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 150, classe 3;.....	20
Bene immobile N°6 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 153, classe 3;.....	20
Bene immobile N°7 – Unità immobiliare urbana sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano T-2, Identificato in Catasto Fabbricati al Foglio: 7 – Particella: 50 – Subalterno: 506 –Categoria: in corso di costruzione -Classe: /-Consistenza:/ Rendita: /;.....	20
Bene immobile N°8 – Unità immobiliare urbana sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano 3, identificato in Catasto Urbano al Foglio: 7 – Particella: 50 – Subalterno: 507 –Categoria: Lastrico Solare- Classe: /-Consistenza:13780 Mq/-Rendita/.	21
Vincoli-Servitù-oneri condominiali	21
Censo, livello, usi civici.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità - Ispezioni ipotecarie	23
Bene immobile N°1 – Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 146, classe 3	23
Bene immobile N°7 – Unità immobiliare sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano T-2, Identificato in Catasto Fabbricati al Foglio: 7 – Particella: 50 – Subalterno: 506 –Categoria: in corso di costruzione -Classe: /-Consistenza:/ Rendita: /;.....	23
Bene immobile N°8 – Unità immobiliare sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano 3, identificato in Catasto Urbano al Foglio: 7 – Particella: 50 – Subalterno: 507 –Categoria: Lastrico Solare- Classe: /-Consistenza:13780 Mq/ - Rendita /.....	23
Inquadramento urbanistico	24
Bene immobile N°1 – Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 146, classe 3	24
Bene immobile N°2 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 147, classe 3	24
Bene immobile N°3 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 148, classe 3	24
Bene immobile N°4 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 149, classe 3	25
Bene immobile N°5 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 150, classe 3	25
Bene immobile N°6 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 153, classe 3	25
Bene immobile N°7 – Unità immobiliare sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano T-2, Identificato in Catasto Fabbricati al Foglio: 7 – Particella: 50 – Subalterno: 506 –Categoria: in corso di costruzione -Classe: /-Consistenza:/- Rendita: /	25

Bene immobile N°8 – Unità immobiliare sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano 3, identificato in Catasto Urbano al Foglio: 7 – Particella: 50 –

Subalterno: 507 –Categoria: Lastrico Solare- Classe: /-Consistenza:13780 Mq/ - Rendita /..... 25

Lotto unico - Stima..... 30

Consistenza 30

Bene immobile N°1 – Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 146, classe 3 30

Bene immobile N°2- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 147, classe 3 30

Bene immobile N°3 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 148, classe 3 30

Bene immobile N°4- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 149, classe 3 30

Bene immobile N°5- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 150, classe 3 30

Bene immobile N°6- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 153, classe 3 30

Bene immobile N°7 – Unità immobiliare sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano T-2, Identificata in Catasto Fabbricati al Foglio: 7 – Particella: 50 – Subalterno: 506 –Categoria: in corso di costruzione -Classe: /-Consistenza:/- Rendita: / 30

Bene immobile N°8 – Unità immobiliare sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano 3, identificata in Catasto Urbano al Foglio: 7 – Particella: 50 – Subalterno: 507 –Categoria: Lastrico Solare- Classe: /-Consistenza:13780 Mq/ - Rendita /..... 30

METODO DI STIMA..... 32

ESITO DELLA STIMA..... 33

Ulteriori quesiti posti dal ge 35

Riserve e particolarità da segnalare..... 36



INCARICO

In data del 29/10/2019, la sottoscritta Arch. Ceci Gabriella, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), PEC architettocecigabriella@pec.it, Tel. 06 95312008, Fax 06 95312008, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. ed in data 04/11/2019 accettava il conferimento dell'incarico prestando il giuramento di rito in forma telematica.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- terreno seminativo sito in Campagnano di Roma (RM), Via cassia snc così distinto al N.C.T. del Comune di Campagnano di Roma: foglio 7 particelle 146, 147, 148, 149, 150, 153 classe 3;

- unità immobiliare sita in Campagnano di Roma, Via Cassia snc, posta al piano T-2, così distinto al N.C.E.U. del Comune di Campagnano di Roma: foglio 7, particella 50, sub. 506, Cat. F/3;

- unità immobiliare sita in Campagnano di Roma, Via Cassia snc, posta al piano 3, così distinto al N.C.E.U. del Comune di Campagnano di Roma: foglio 7, particella 50, sub. 507, Cat. F/5;

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

BENE IMMOBILE N°1 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 146, classe 3;

BENE IMMOBILE N°2- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 147, classe 3;

BENE IMMOBILE N°3 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 148, classe 3;

BENE IMMOBILE N°4- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 149, classe 3;

BENE IMMOBILE N°5- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 150, classe 3;

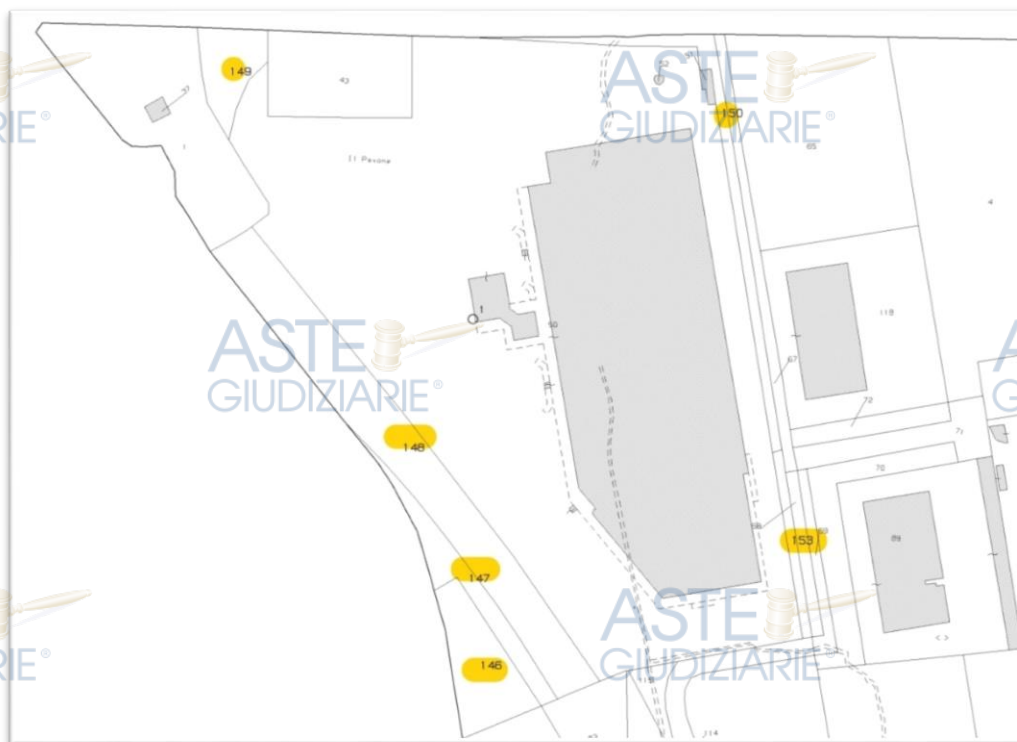
BENE IMMOBILE N°6- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 153, classe 3;

BENE IMMOBILE N°7 – Unità immobiliare sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano T-2, Identificato in Catasto Fabbricati al Foglio: 7 – Particella: 50 – Subalterno: 506 –Categoria: in corso di costruzione -Classe: /-Consistenza:/-Rendita: /;

BENE IMMOBILE N°8 – Unità immobiliare sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano 3, identificato in Catasto Urbano al Foglio: 7 – Particella: 50 – Subalterno: 507 –Categoria: Lastrico Solare- Classe: /-Consistenza:13780 Mq/ - Rendita /.



Foto satellitare



Estratto di mappa catastale



This aerial map shows the industrial area in Sesto San Giovanni, Milan. The highlighted yellow area (7) is a large rectangular plot. To its left is a smaller yellow area (90). To its right is a road with a red line indicating a boundary or railway track, with a yellow area (51) and a road sign (52) nearby. Further right is another yellow area (118) and a road sign (65). The map also shows various industrial structures, including silos and buildings, and a large body of water (Lago di Sesto) in the background.



ASTE GIUDIZIARIE®

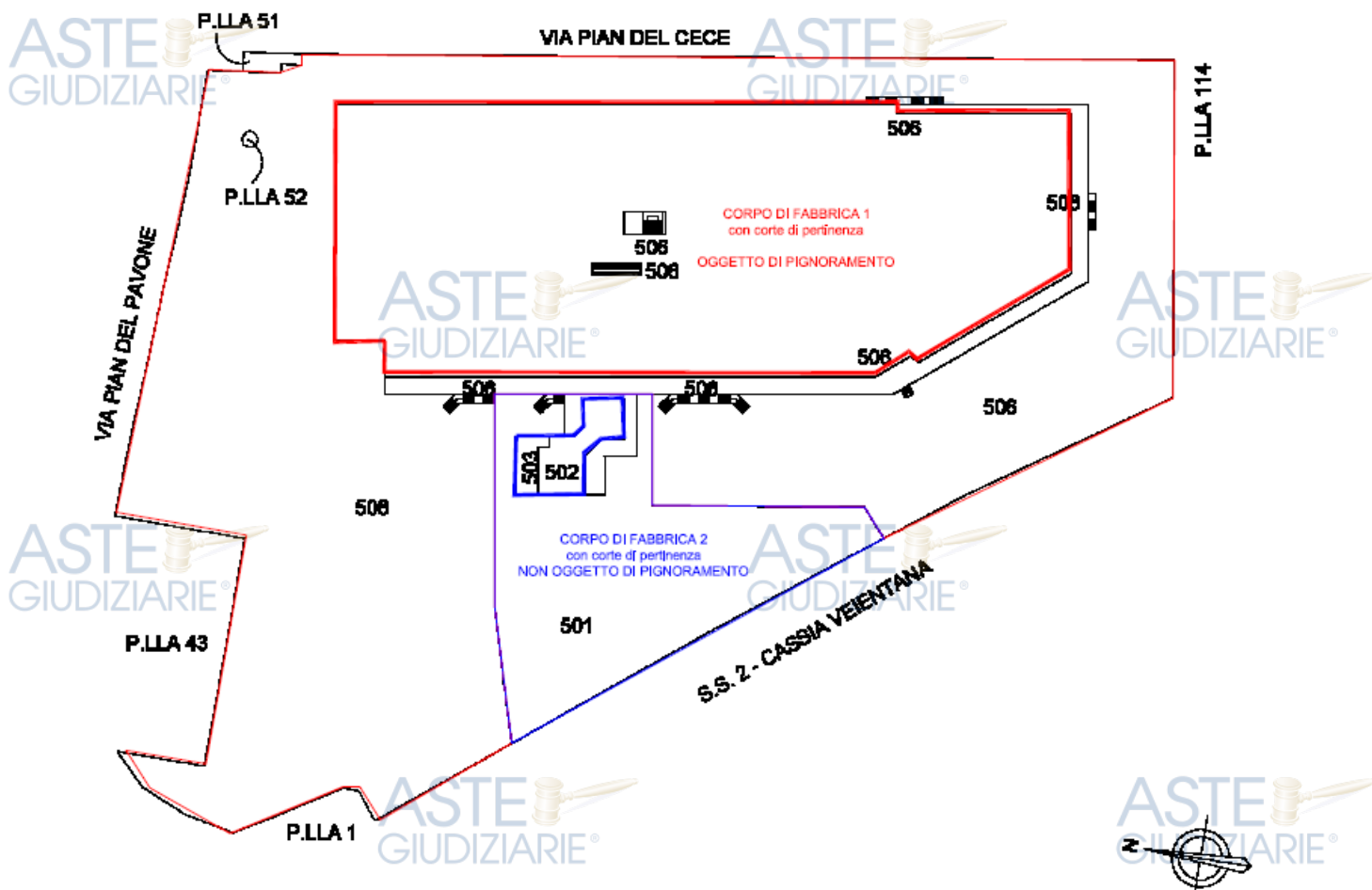




Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare - Particella 50

Come evidenziato nelle immagini di sopra trattasi di un compendio formato da più particelle catastali, situate a cavallo della Via Cassia al Km. 34,400, che le separa materialmente di cui le Particelle 146 e 147 si trovano ad ovest della Via Cassia mentre le rimanenti Particelle 50,148,149,150 e 153 si trovano ad est.

Nello specifico ad est della via Cassia in località "Il Pavone" la Particella catastale 50 corrisponde ad un imponente edificio ancora incompleto e allo stato rustico dotato di corte di pertinenza; l'edificio è oggetto del Piano Particolareggiato Attuativo di iniziativa pubblica in variante al PRG vigente per la trasformazione parziale d'uso da industriale e artigianale in Centro Direzionale, Artigianale e Commerciale per una consistenza di 98.156 mc circa con la razionalizzazione e la riqualificazione degli spazi esterni a parcheggi e verde e razionalizzazione della viabilità. L'edificio è composto di due piani fuori terra e lastrico solare, ha superficie coperta pari a circa 14.380 mq ed è composto di due corpi di fabbrica interdipendenti funzionalmente l'uno più grande di 13.780 mq oggetto del presente pignoramento, l'altro più piccolo di 599 mq non ricompreso nel presente pignoramento (come nel grafico di sotto).



Il corpo principale dell'edificio comprende un nucleo pre-esistente adibito a caseificio che successivamente è stato ampliato, si presenta oggi completato nelle strutture di fondazione con predisposizione dei pozzetti per l'impiantistica, in quelle di elevazione con un calcestruzzo armato di buona qualità compresi i collegamenti verticali quali scale e gabbie ascensori, nei solai latero-cementizi compreso il lastrico solare, in parte delle murature di tamponatura e tramezzatura del piano secondo.

N.B. L'edificio e la corte circostante risultano ad oggi frazionati in più subalterni di cui alcuni permangono esclusi dalla presente procedura esecutiva in quanto intestati a diversa ditta come nella immagine di sopra.

La particella 146 sebbene catastalmente e urbanisticamente risulti quale terreno agricolo in zona E è in realtà adibita a deposito materiali da costruzione dalla adiacente attività di rivendita, mentre **la Particella 147** essendo posizionata tra la via Cassia nuova e la via Cassia vecchia funge da spartitraffico.

Le rimanenti particelle sono sostanzialmente asservite a viabilità primaria o locale e nello specifico **la Particella 148** è occupata dalla sede stradale della via Cassia, **la Particella 149** è occupata in parte dalla sede stradale dello svincolo tra la via Cassia e la Strada Provinciale 10a anche detta via del Pavone, ed in parte adibita a spartitraffico, **la Particella 150** è occupato in parte dalla sede stradale di via Pian del Cece ed in parte adibita a spartitraffico tra la stessa e la Strada Provinciale 10a via del Pavone, **la Particella 153** è occupata dalla sede stradale di via Pian del Cece sebbene anche queste catastalmente risultino quali terreni agricoli.

[ALLEGATO - Fotografico]

I beni pignorati formeranno unico lotto come di seguito evidenziato.

LOTTO UNICO

BENE IMMOBILE N°1 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 146, classe 3

BENE IMMOBILE N°2 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 147, classe 3

BENE IMMOBILE N°3 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 148, classe 3

BENE IMMOBILE N°4 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 149, classe 3

BENE IMMOBILE N°5 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 150, classe 3

BENE IMMOBILE N°6 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 153, classe 3

BENE IMMOBILE N°7 - Unità immobiliare sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano T-2, Identificato in Catasto Fabbricati al Foglio: 7 - Particella: 50 - Subalterno: 506 - Categoria: in corso di costruzione - Classe: /- Consistenza: /- Rendita: /

BENE IMMOBILE N°8 - Unità immobiliare sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano 3, identificato in Catasto Urbano al Foglio: 7 - Particella: 50 - Subalterno: 507 - Categoria: Lastrico Solare - Classe: /- Consistenza: 13780 Mq/ - Rendita: /

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta in Atti il deposito del Certificato notarile ex art. 567 II comma c.p.c.

DATI CATASTALI

BENE IMMOBILE N°1 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 146, classe 3;

Catasto terreni del Comune di Campagnano di Roma (Codice: B496) Provincia di ROMA

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie mq Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
	7	146			Seminativo	3	1390 mq	6,10 €	4,31 €	

N.B. Intestatario catastale dal 04/07/2019:

Intestatario catastale dal 18/04/2012 al 04/07/2019:

Proprietà 1/1

- Proprietà 1/1

Corrispondenza catastale

N.B. L'unità immobiliare risulta univocamente individuata in catasto e così nell'atto di pignoramento. Il terreno sebbene risulti catastalmente ed urbanisticamente quale terreno agricolo è allo stato attuale adibito a deposito materiali da costruzioni dalla vicina attività di rivendita. La particella appare recintata, pavimentata ed annessa alla proprietà adiacente; sul posto infatti non è materializzato il confine tra le due proprietà che sono messe in comunicazione diretta e peraltro l'accesso alla particella 146 allo stato attuale è possibile solo passando attraverso le particelle contigue ed intestate ad altra ditta.

In merito a ciò si evidenzia che dall'accesso agli Atti presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica esistenza contratti di locazione non emergono contratti registrati a nome della società esecutata.

BENE IMMOBILE N°2- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 147, classe 3;

Catasto terreni del Comune di Campagnano di Roma (Codice: B496) Provincia di ROMA

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie mq Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		
	7	147			Seminativo	3	980 mq	4,30 €	3,04 €		

N.B. Intestatario catastale dal 04/07/2019:

– Proprietà 1/1

Intestatario catastale dal 18/04/2012 al 04/07/2019:

– Proprietà 1/1

Corrispondenza catastale

N.B. L'unità immobiliare risulta univocamente individuata in catasto e così nell'atto di pignoramento. Il terreno allo stato attuale essendo adiacente alla Via Cassia funge da spartitraffico con la via Cassia antica.

BENE IMMOBILE N°3 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 148, classe 3;

Catasto terreni del Comune di Campagnano di Roma (Codice: B496) Provincia di ROMA

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie mq Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		
	7	148			Seminativo	3	4510 mq	189,80	13,98 €		

N.B. Intestatario catastale dal 04/07/2019:

– Proprietà 1/1

Intestatario catastale dal 18/04/2012 al 04/07/2019:

– Proprietà 1/1

Corrispondenza catastale

N.B. L'unità immobiliare risulta univocamente individuata in catasto e nell'atto di pignoramento.
Il terreno allo stato attuale è occupato dalla sede stradale della Via Cassia.

BENE IMMOBILE N°4- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 149, classe 3;

Catasto terreni del Comune di Campagnano di Roma (Codice: B496) Provincia di ROMA

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie mq Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		
	7	149			Seminativo	3	825 mq	3,62 €	2,56 €		

N.B. Intestatario catastale dal 04/07/2019:

– Proprietà 1/1

Intestatario catastale dal 18/04/2012 al 04/07/2019:

– Proprietà 1/1

Corrispondenza catastale

N.B. L'unità immobiliare risulta univocamente individuata in catasto e nell'atto di pignoramento.

Il terreno allo stato attuale è occupato in parte dalla sede stradale dello svincolo tra la Via Cassia e la Strada Provinciale 10a via del Pavone, ed in parte adibita a spartitraffico e ricoperta da alberi ad alto fusto per lo più conifere.

BENE IMMOBILE N°5- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 150, classe 3;

Catasto terreni del Comune di Campagnano di Roma (Codice: B496) Provincia di ROMA

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie mq Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		
	7	150			Seminativo	3	1050 mq	4,61 €	3,25 €		

N.B. Intestatario catastale dal 04/07/2019:

– Proprietà 1/1

Intestatario catastale dal 18/04/2012 al 04/07/2019:

– Proprietà 1/1

Corrispondenza catastale

N.B. L'unità immobiliare risulta univocamente individuata in catasto e nell'atto di pignoramento.

Il terreno è occupato in parte dalla sede stradale di via Pian del Cece ed in parte adibita a spartitraffico tra la stessa e la Strada Provinciale 10a via del Pavone.

BENE IMMOBILE N°6- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 153, classe 3;

Catasto terreni del Comune di Campagnano di Roma (Codice: B496) Provincia di ROMA

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie mq Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		
	7	153			Seminativo	3	315 mq	1,38 €	0,98 €		

N.B. Intestatario catastale dal 04/07/2019:

– Proprietà 1/1

Intestatario catastale dal 18/04/2012 al 04/07/2019:

– Proprietà 1/1

Corrispondenza catastale

N.B. L'unità immobiliare risulta univocamente individuata in catasto e nell'atto di pignoramento.

Il terreno è occupato dalla sede stradale di via Pian del Cece.

BENE IMMOBILE N°7 – Unità immobiliare sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., posta al piano T-2, identificato in Catasto fabbricati al Foglio: 7 – Particella: 50 – Subalterno: 506 –categoria: in corso di costruzione -Classe: /-Consistenza:/- Rendita: /;

Catasto Fabbricati del Comune di CAMPAGNANO DI ROMA (Codice: B496) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	50	506		In corso di costruzione					T-2	

Indirizzo catastale: VIA CASSIA SNC piano: T-2

N.B. Intestatario catastale dal 04/07/2019:

– Proprietà 1/1

Intestatario catastale dal 26/04/2012 al 04/07/2019:

– Proprietà 1/1

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare risulta univocamente individuata in catasto e nell'atto di pignoramento.

BENE IMMOBILE N°8 – Unità immobiliare sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al piano 3, identificato in Catasto Urbano al Foglio: 7 – Particella: 50 – Subalterno: 507 –Categoria: Lastrico Solare- Classe: /-Consistenza:13780 Mq/ - Rendita /.

Catasto Fabbricati del Comune di CAMPAGNANO DI ROMA (Codice: B496) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	50	507		Lastrico solare		13780 mq			3	

Indirizzo catastale: VIA CASSIA SNC piano: 3

N.B. Intestatario catastale dal 04/07/2019:

– Proprietà 1/1

Intestatario catastale dal 26/04/2012 al 04/07/2019:

– Proprietà 1/1

Corrispondenza catastale

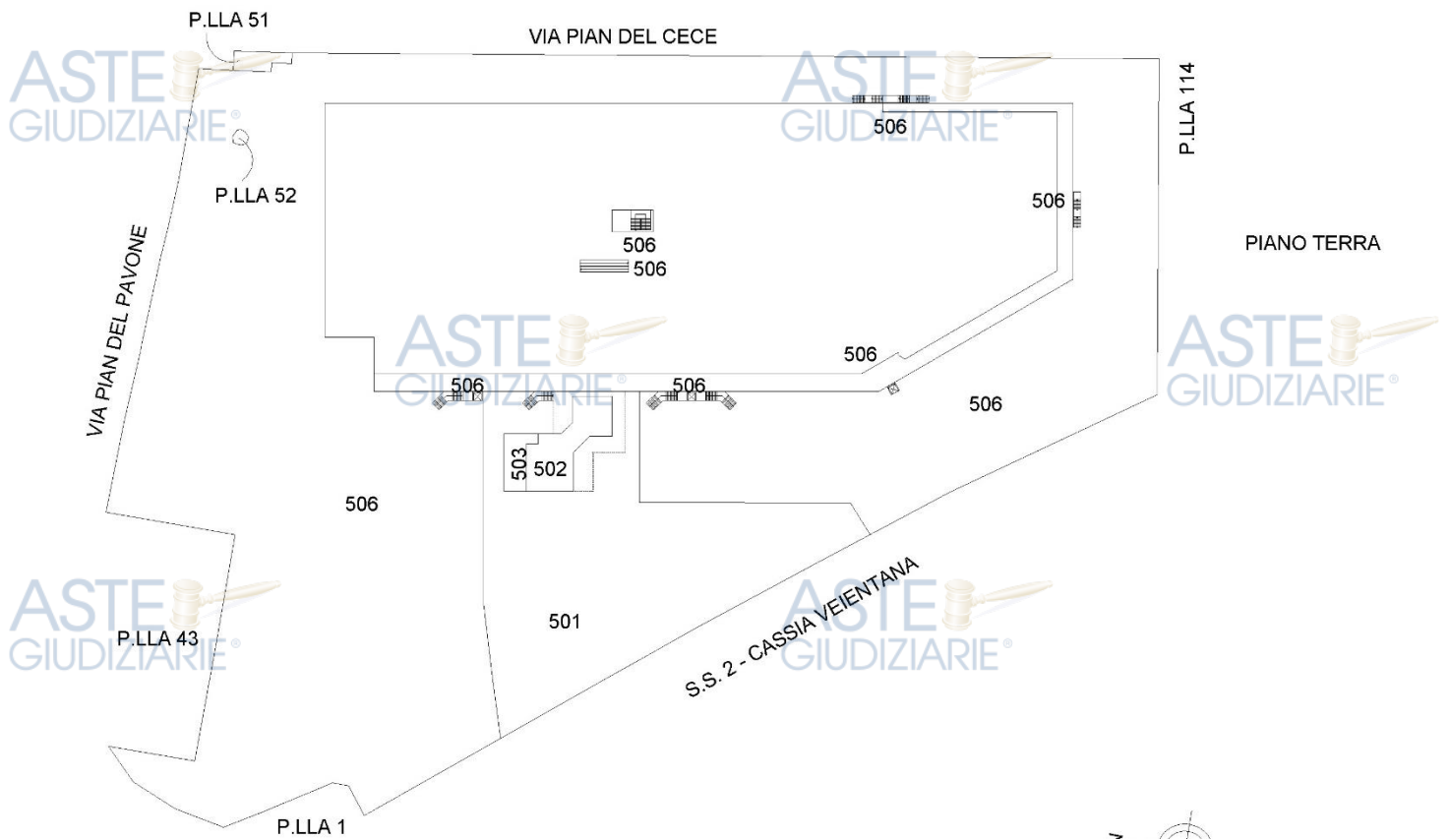
L'unità immobiliare risulta univocamente individuata in catasto e nell'atto di pignoramento.

Note e precisazioni

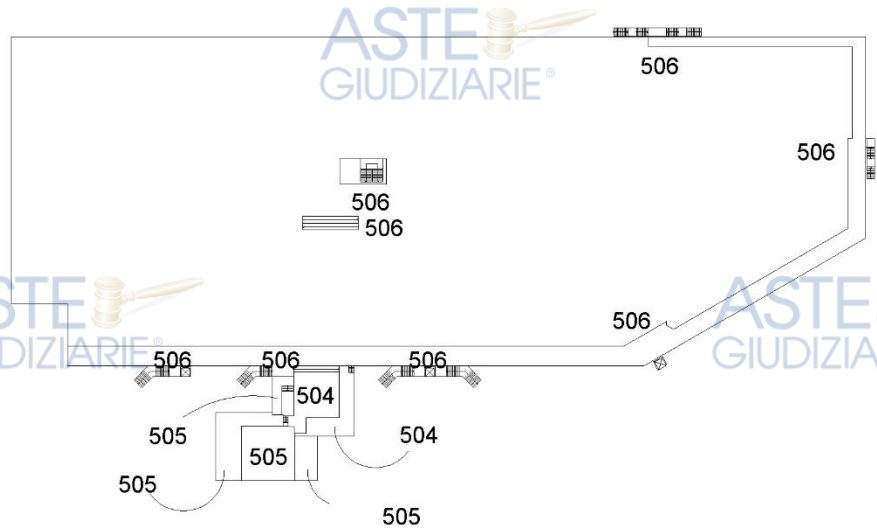
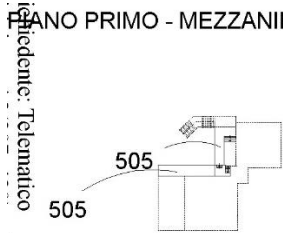
Come evidente dall'Elaborato planimetrico catastale di sotto, a cui si rimanda per una migliore comprensione, la particella 50 corrisponde ad un edificio con corte di pertinenza; tale edificio si compone di due corpi di fabbrica interconnessi.

Il corpo di fabbrica più piccolo intestato catastalmente alla **NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO** è antistante il cancello di ingresso e si estende al piano terra, piano primo/mezzanino, piano secondo, e terzo di copertura; catastalmente è distinto con subalterni 501-la porzione di corte, subalterni 502-503 il Piano Terra, subalterni 504-505 i Piani 1-2, subalterno 508 il Piano 3; l'altro corpo di fabbrica **OGGETTO DELLA PRESENTE E DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO** intestato alla (già LA VILLA srl liquidazione) è di maggiori dimensioni ed è composto da due piani fuori terra identificati con subalterno 506 compresa parte della corte il Piano Terra e Piano 2 ed un piano copertura o lastrico solare identificato con subalterno 507 il Piano 3,.

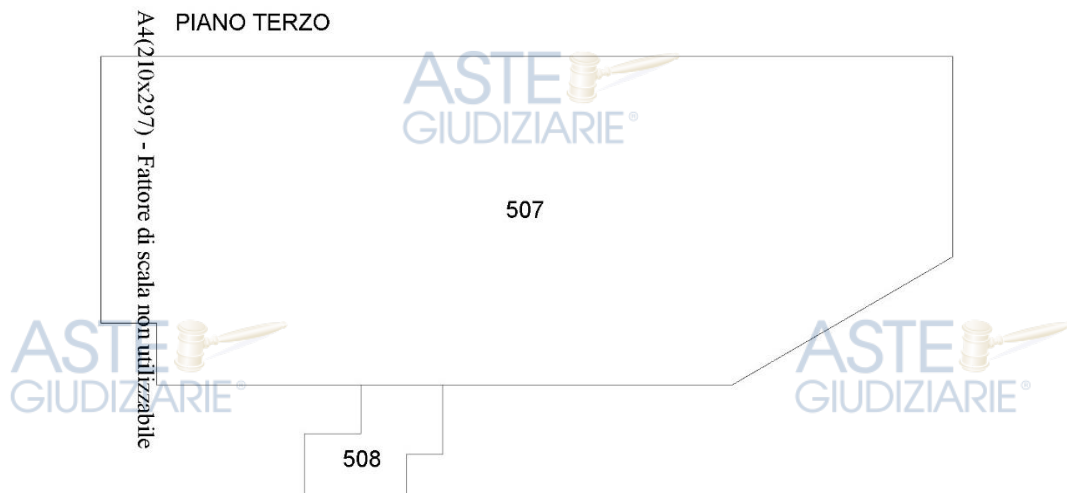
I due corpi di fabbrica e le rispettive corti di pertinenza sono intestati a due diverse società, come detto, sulle unità immobiliari tuttavia è stata costituita servitù perpetua reciproca di passaggio pedonale e veicolare con ogni mezzo e per l'attraversamento di tubazioni interrato o aeree per servizi e utenze di ogni genere e tipo.



PIANO PRIMO - MEZZANINO



PIANO SECONDO



Elaborato planimetrico catastale con individuazione dei subalterni

Storia catastale

Le odierne particelle pignorate pervennero alla società esecutata per Decreto di trasferimento del Tribunale di Roma trascritto in data 10/04/1995 con Reg. Gen. n. 13231 e Reg. Part. n. 8246 relativo ad un terreno con sovrastante fabbricato per una superficie di 48320 mq riferibile alle Particelle 2 e 3 del Foglio 7.

Dall'impianto meccanografico del 28/07/1979 la Particella 2 del Foglio 7 risulta di superficie pari a 23.380 mq mentre la Particella 3 risulta di superficie pari a 24.490 per un totale di 48.320mq.

Con tipo mappale TM 2489/82 n. 900306.1/1982 protocollo n. 90311 del 01/01/1982 ma in atti solo dal 01/01/2002 la Particella 3 viene soppressa e fusa con la Particella 2.

In pari data del 01/01/2002 la Particella 2 di superficie 48.320 mq viene frazionata generando le Particelle 2, 47,48,49,50, 51,52,53, pertanto la superficie della Particella 2 viene ridotta a 35.852 mq, mentre il terreno alla Particella 47 di superficie di 4.960 mq passa in catasto fabbricati in qualità ente urbano e successivamente unita alla Particella 50; il terreno alla Particella 48 di superficie di 109 mq passa in catasto fabbricati e successivamente unita alla Particella 50; il terreno alla Particella 49 di superficie di 156 mq passa in catasto fabbricati e successivamente unita alla Particella 50; il terreno alla Particella 50 di superficie di 284 mq passa in catasto fabbricati.

Con frazionamento del 18/04/2012 protocollo n. Rm 0425338 presentata il 17/04/2012 n. 425338/2012 le Particelle 2,47,48,49,53 vengono sopresse generando le particelle 146,147,148,149,150,151,152,153; con il medesimo frazionamento la Particella 50 del Foglio 7 viene fusa con la Part 47,48,49, 151, 152 per una superficie di 39.167 mq.

Allo stato attuale dunque permangono in catasto le Particelle 50 con superficie di 39.167 mq, la Part. 146 con superficie di 1390 mq, la Part. 147 con superficie di 980 mq, la Part. 148 con superficie di 4510 mq, la Part. 149 con superficie di 825 mq, la Part. 150 con superficie di 1050 mq.

Si evidenzia che le particelle 51 e 52 citate sopra sono escluse dal Pignoramento.

Il tutto come meglio nello schema che segue.

Dall'impianto meccanografico del 28/07/1979			
Catasto	Particella	Subalterno	Superficie mq
Catasto terreni	2		23380
Catasto terreni	3		24940
	tot		48320

TM 2489/82 n. 900306.1/1982 prot.n. 90311 del 01/01/1982 in atti dal 01/01/2002			
Catasto	Particella	Subalterno	Superficie mq
Catasto terreni	3		24940
Catasto terreni	2		48320
	tot		48320

soppressa e fusa con la Part 2

In pari data del 01/01/2002			
Catasto	Particella	Subalterno	Superficie mq
Catasto terreni	2		35852
Catasto terreni	47		4960
Catasto terreni	48		109
Catasto terreni	49		156
Catasto terreni	50		284
Catasto terreni	51		63
Catasto terreni	52		20
Catasto terreni	53		6876
	tot		48320

frazionata, genera le seguenti

Frazionamento del 18/04/2012 protocollo n. Rm 0425338			
Catasto	Particella	Subalterno	Superficie mq
Catasto terreni	53		6876
Catasto terreni	152		6561
Catasto terreni	153		315
	tot		315

soppressa genera le seguenti

soppressa e fusa con la Part 50

Catasto	Particella	Subalterno	Superficie mq
Catasto terreni	47		4960
Catasto terreni	48		109
Catasto terreni	49		156
Catasto terreni	50		284
Catasto terreni	151		27097
Catasto terreni	152		6561
	tot		39167

soppressa

soppressa

soppressa

fusa con le Part 47,48,49,151,152

soppressa

soppressa

Catasto terreni	2		35852
Catasto terreni	146		1390
Catasto terreni	147		980
Catasto terreni	148		4510
Catasto terreni	149		825
Catasto terreni	150		1050
	tot		8755

soppressa

Catasto terreni	51		63
Catasto terreni	52		20
	tot		83

esclusa dal pignoramento

esclusa dal pignoramento

tot			48320
-----	--	--	-------

[ALLEGATO - Catastali]

CONFINI

BENE IMMOBILE N°1 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 146, classe 3

La Particella 146 confina con le particelle 147 e 41 del Foglio 7 e con la via Cassia antica.

BENE IMMOBILE N°2- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 147, classe 3

La Particella 147 confina con le particelle 146 e 148 (Via Cassia) del Foglio 7 e con la via Cassia antica.

BENE IMMOBILE N°3 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 148, classe 3

La Particella 148 (sede stradale della Via Cassia) confina con le particelle 1, 147 50 e 63 del Foglio 7 e con la via Cassia antica.

BENE IMMOBILE N°4- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 149, classe 3

La Particella 149 (svincolo tra la via Cassia e la S.P. 10a via del Pavone confina con le particelle 1, 43 e 50 del Foglio 7 e con la S.P. 10a via del Pavone.

BENE IMMOBILE N°5- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 150, classe 3

La Particella 150 (sede stradale di via Pian del Cece ed in parte spartitraffico) confina con la Particella 50, 51, 67, 153 del Foglio 7e con Strada Provinciale 10a via del Pavone.

BENE IMMOBILE N°6- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 153, classe 3

La Particella 153 (sede stradale di via Pian del Cece) confina con la Particella 50, 150, 68, 114 del Foglio 7.

BENE IMMOBILE N°7 - Unità immobiliare urbana sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano T-2, Identificato in Catasto Fabbricati al Foglio: 7 - Particella: 50 - Subalterno: 506 -Categoria: in corso di costruzione -Classe: /-Consistenza:/-Rendita: /;

La Particella 50 del foglio 7 confina con Particelle 43, 51, 52, 63, 114, 115, 148 (via Cassia), 149 (svincolo tra via Cassia e S.P. 10a),150 e 153 (via Pian del Cece) del foglio 7 e con la via S. P.10a via del Pavone.

Il subalterno 506 (porzione di edificio con corte di pertinenza) della Particella 50 del Foglio 7 confina con il sub 503 e sub 501 con Particelle 43, 51, 52, 63, 114, 115, 148 (via Cassia), 149 (svincolo tra via Cassia e S.P. 10a),150 e 153 (via Pian del Cece) del foglio 7 e con la via S. P.10a via del Pavone.

BENE IMMOBILE N°8 - Unità immobiliare urbana sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano 3, identificato in Catasto Urbano al Foglio: 7 - Particella: 50 - Subalterno: 507 -Categoria: Lastrico Solare- Classe:/-Consistenza:13780 Mq/-Rendita /.

La Particella 50 del foglio 7 confina con Particelle 43, 51, 52, 63, 114, 115, 148 (via Cassia), 149 (svincolo tra via Cassia e S.P. 10a),150 e 153 (via Pian del Cece) del foglio 7 e con la via S. P.10a via del Pavone.

Il subalterno 507 (lastrico solare) della Particella 50 del Foglio 7 confina con il sub 508 (lastrico solare) e distacco su corte ai sub 506 e 501.

STATO CONSERVATIVO - STATO DI OCCUPAZIONE

BENE IMMOBILE N°1 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 146, classe 3

Il terreno risulta adibito a deposito materiali da costruzione dalla vicina attività di rivendita ' , sul posto infatti non è materializzato il confine tra le due proprietà che sono messe in comunicazione diretta e peraltro l'accesso alla particella 146 allo stato attuale è possibile solo passando attraverso le particelle contigue.

La richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate ha tuttavia confermato l'assenza di contratti registrati a nome della società esecutata per locazione degli immobili oggetto di pignoramento.

In sede di sopralluogo sia la società esecutata che quella occupante si sono dichiarate non consapevoli di tale situazione in quanto posta in essere da lunghissimo tempo addietro. Da una verifica effettuata sul materiale aerofotografico storico tale condizione appare essere confermata.

Nella medesima sede di sopralluogo pertanto la società occupante si è dichiarata disponibile ad una ricerca più approfondita presso i propri archivi di documentazione comprovante la regolarità dell'occupazione eventualmente sfuggita al controllo della procedura. Per ulteriori specifiche si consulti anche il verbale di sopralluogo.

In caso di ulteriori sviluppi qualora nuovi elementi dovessero pervenire agli atti si provvederà ad una integrazione della presente relazione tecnica.

La particella 146 è in buono stato di manutentivo.

BENE IMMOBILE N°2- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 147, classe 3

BENE IMMOBILE N°3 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 148, classe 3;

BENE IMMOBILE N°4- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 149, classe 3;

BENE IMMOBILE N°5- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 150, classe 3;

BENE IMMOBILE N°6- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 153, classe 3;

Le Particelle 148,149,150,153 sono asservite a viabilità primaria o locale, occupate dalle sedi stradali, da svincoli e spartitraffico; essendo sede di viabilità pubblica dovrebbero essere gestite dai rispettivi enti di riferimento (Comune, Provincia, ecc.) anche se nella titolarità della società ' già . esecutata.

La richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate ha confermato l'assenza di contratti registrati a nome della società esecutata.

BENE IMMOBILE N°7 - Unità immobiliare urbana sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano T-2, Identificato in Catasto Fabbricati al Foglio: 7 - Particella: 50 - Subalterno: 506 -Categoria: in corso di costruzione -Classe: /-Consistenza:/ Rendita: /;

BENE IMMOBILE N°8 – Unità immobiliare urbana sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano 3, identificato in Catasto Urbano al Foglio: 7 – Particella: 50 – Subalterno: 507 – Categoria: Lastrico Solare- Classe: /-Consistenza:13780 Mq/-Rendita/.

Le unità immobiliari identificate con Particella 50 sub 506-507, edificio allo stato di rustico e la corte di pertinenza, al momento del sopralluogo sono risultate libere.

La richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate ha confermato l'assenza di contratti registrati a nome della società eseguita per locazione degli immobili oggetto di pignoramento.

[ALLEGATO – Accesso agli Atti presso Ufficio Registro-Locazione]

VINCOLI-SERVITÙ-ONERI CONDOMINIALI

Il Lotto in oggetto sito in località , Via Cassia Km. 34,400 sul quale insiste l'edificio allo stato rustico è oggetto del Piano Particolareggiato Attuativo di iniziativa pubblica per la trasformazione parziale d'uso in Centro Direzionale, Artigianale e Commerciale per una consistenza di 98.156 mc circa con la razionalizzazione e la riqualificazione degli spazi esterni a parcheggi e verde e razionalizzazione della viabilità. Il piano è stato approvato in via definitiva con la Deliberazione del Consiglio Comunale N. 78 DEL 21/11/2019 ed immediatamente esecutivo.

In merito a vincoli per quanto evidenziato sopra si segnala che con la Convenzione e con gli elaborati tecnici allegati al Piano Particolareggiato **i contraenti DAC 344 srl in qualità di proponente e intestataria e I (poi in liquidazione) in qualità di intestataria dei terreni e dell'edificio si (...) 'obbligano ad integrare ed adeguare a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria, rispetto a quelle già realizzate, secondo quanto indicato negli elaborati progettuali e in particolare secondo quanto descritto nella relazione di variante al paragrafo 4.4 e nella Tav. 6 - Opere di Urbanizzazione Primaria e Reti Tecnologiche, inclusa la realizzazione della rotatoria in prossimità dell'ingresso al parcheggio in adiacenza alla strada Provinciale Campagnano Sacrofano e la viabilità interna'** (...). Il piano particolareggiato prevede, a carico dei contraenti, anche la cessione bonaria e gratuita degli standard integrativi, la realizzazione la cessione o l'uso di spazi da destinare ad uffici pubblici e servizi comunali come nelle tavole approvate.

Stante l'iter di approvazione finale del Piano Particolareggiato e considerato che l'immobile è allo stato di rustico, incompleto e quindi inagibile così come le aree circostanti che devono essere adeguate secondo previsione urbanistica **va sviluppata una successiva fase progettuale esecutiva che recepisca le prescrizioni, condizioni e limitazioni dettate dagli enti preposti per l'intero comparto ricompreso nel Piano.**

In merito a vincoli si segnala Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 15/06/1998 a rogito ENZO CHIALAMBERTO - Repertorio 47452 -Trascrizione del 19/06/1998 Registro Particolare 12778 - Registro Generale 19192 a carico delle vecchie Particelle catastali 2-3 con la quale a seguito del rilascio della **Concessione edilizia n.22 del 17/07/1998** la società si impegnavano a vincolare a parcheggio parte dell'area pari a mq 9.732.

In merito a servitù si precisa che la particella 50 corrisponde ad un fabbricato con corte di pertinenza, il fabbricato si compone di due corpi di fabbrica interconnessi, l'uno più piccolo antistante identificati rispettivamente con subalterni 501 porzione di corte, 502-503 (PT), 504-505 (P1-P2), 508 (P3) NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO ed intestata ad altra società proponente del Piano Particolareggiato di cui sopra; l'altro di maggiori dimensioni è composto da due piani fuori terra identificati con subalterno 506 compresa parte della corte (PT-P2) ed un piano copertura o lastrico

solare identifica
PIGNORAMENTO

Sui subalterni i
passaggio pedo
aeree per servi
29262 -Reg. Par

In merito a serv

In merito a one
tuttavia si segna
intestati a due d
liquidazione' (ve
Trascrizione del

L'Attestazione U
diritti di usi civic

In virtù dell'Atto
13231 -Reg. Part
sono emersi in at

rno 507 (P3), OGGETTO DELLA PRESENTE E DALL'ATTO DI

iverse società è stata costituita servitù perpetua reciproca di
con ogni mezzo e per l'attraversamento di tubazioni interrato o
ogni genere e tipo con Trascrizione del 25/06/2012 Reg. Gen.

ltre il passaggio di un metanodotto interrato nella particella 50.

si rileva inesistenza di un condominio e quindi di oneri condominiali
ato identificato con la particella 50 è composto di più subalterni
lo specifico ' e ' già in
one di società a rogito Forcella Marco - Repertorio 20432/10663 -
istro Particolare 29191 - Registro Generale 41438).

0 - Vincoli, Servitù, Convenzione PP, Atto di scissione di società]

NSO, LIVELLO, USI CIVICI

a dagli uffici Comunali ex art. 6 L.R. 59/1995 conferma inesistenza
tto di causa.

to del Tribunale di Roma- Trascrizione del 10/04/1995 Reg. Gen.
bili sono stati trasferiti in piena proprietà alla società eseguita, non

[ALLEGATO - Attestazione Usi civici]

OVENIENZE VENTENNALI

ocietà eseguita in virtù del Decreto di trasferimento del Tribunale di
95 Reg. Gen. 13231 -Reg. Part. 8246 gli immobili sono stati trasferiti

[ALLEGATO -Atto Provenienza]

Periodo
Fino al 01/03/1995
Dal 01/03/1995 Al 04/07/2019

Atti			
Decreto di trasferimento del Tribunale di Roma			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Roma	01/03/1995		
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	10/04/1995	13231	8246
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 2	10/04/1995	055305	

Dal 04/07/2019	Atto di Scissione di società			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Forcella Marco	04/07/2019	20432	10663
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	06/08/2019	41438	29191
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Roma 1	10/07/2019	19775	1T

Da quanto sopra si evince che i passaggi sono i seguenti:

proprietà 1/1

proprietà 1/1 (poi in liquidazione)

proprietà 1/1 - N.B. allo stato attuale (Scissione di società avvenuta in data posteriore al pignoramento)

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2, a campione sulle particelle più significative da cui sono risultate le seguenti formalità:

BENE IMMOBILE N°1 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 146, classe 3

1. TRASCRIZIONE del 08/05/2019 - Registro Particolare 15400 Registro Generale 22097
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1977/2019 del 26/04/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
2. TRASCRIZIONE del 06/08/2019 - Registro Particolare 29191 Registro Generale 41438
Pubblico ufficiale FORCELLA MARCO Repertorio 20432/10663 del 04/07/2019
ATTO TRA VIVI - SCISSIONE DI SOCIETA'

N.B. Si evidenzia una trascrizione di SCISSIONE DI SOCIETA' al n.2 del precedente elenco, posteriore a quella oggetto della presente procedura

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie aggiornate al 23/06/2020-Part 146- Scissione di società]

BENE IMMOBILE N°7 - Unità immobiliare sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano T-2, Identificato in Catasto Fabbricati al Foglio: 7 - Particella: 50 - Subalterno: 506 -Categoria: in corso di costruzione -Classe: /-Consistenza:/ Rendita: /;

BENE IMMOBILE N°8 - Unità immobiliare sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano 3, identificato in Catasto Urbano al Foglio: 7 - Particella: 50 - Subalterno: 507 -Categoria: Lastrico Solare- Classe: /-Consistenza:13780 Mq/ - Rendita /.

1. TRASCRIZIONE del 22/05/2012 - Registro Particolare 16363 Registro Generale 23499
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1283 del 16/04/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO

2. TRASCRIZIONE del 25/06/2012 - Registro Particolare 20574 Registro Generale 29262
Pubblico ufficiale BULFERI MARCO Repertorio 19070/12185 del 18/06/2012
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
3. TRASCRIZIONE del 08/05/2019 - Registro Particolare 15400 Registro Generale 22097
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1977/2019 del 26/04/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. TRASCRIZIONE del 06/08/2019 - Registro Particolare 29191 Registro Generale 41438
Pubblico ufficiale FORCELLA MARCO Repertorio 20432/10663 del 04/07/2019
ATTO TRA VIVI - SCISSIONE DI SOCIETA'

N.B. Si evidenzia una trascrizione di SCISSIONE DI SOCIETA' al n.4 del precedente elenco, posteriore a quella oggetto della presente procedura

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie aggiornate al 24/01/2020- Part. 50- Scissione di societa']

INQUADRAMENTO URBANISTICO

BENE IMMOBILE N°1 – Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 146, classe 3

Nel vigente P.R.G. approvato con deliberazioni di G.R. n° 12 del 10-01-74 e n° 939 del 17-04- 74 il Terreno distinto al N.C.T. al Foglio 7 part. n° 146 è classificato parte zona E sottozona E1 (agricola normale) e parte zona H, (vincolo di rispetto alla viabilità principale esterna);

In sede di sopralluogo e dalla sovrapposizione del catastale con le foto aeree è stato possibile verificare che il terreno risulta adibito a deposito materiali da costruzione, annesso alla proprietà adiacente, recintato con muretto a blocchi con sovrastante paletti e rete metallica e pavimentato con getto di cemento.

Dall'Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono emersi titoli autorizzativi edilizi.

In sede di sopralluogo la società titolare e quella occupante non sono stati in grado di esibire titoli autorizzativi dell'attuale destinazione d'uso ma si sono resi disponibili ad una ulteriore ricerca presso i propri archivi.

BENE IMMOBILE N°2- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 147, classe 3

Nel vigente P.R.G. approvato con deliberazioni di G.R. n° 12 del 10-01-74 e n° 939 del 17-04- 74 il Terreno distinto al N.C.T. al foglio n° 7 part. n° 147 è classificato zona H (vincolo di rispetto alla viabilità principale esterna) e viabilità esistente.

Nel P.T.P.R. approvato con D.C.R. n. 5 del 2 Agosto e pubblicato sul B.U.R.L. n.13 del 13/02/2020 le aree di cui alle particelle 146, 147, rientrano tra le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 134 co.1 lett. c) del D.Lgs. n° 42/2004 e ricade all'interno dei beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini, tl 0325, ai sensi dell'art. 142, co.1, lett. m) del D.Lgs. n° 42/2004.

Attualmente funge da spartitraffico tra via Cassia e via Cassia antica.

BENE IMMOBILE N°3 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 148, classe 3

Nel vigente P.R.G. approvato con deliberazioni di G.R. n° 12 del 10-01-74 e n° 939 del 17-04- 74 il Terreno distinto al N.C.T. al foglio n° 7 part. n° 148 è classificato viabilità esistente.

Nel P.T.P.R. approvato con D.C.R. n. 5 del 2 Agosto e pubblicato sul B.U.R.L. n.13 del 13/02/2020 l'area di cui alla particella 148, rientra tra le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 134 co.1 lett. c) del D.Lgs. n° 42/2004 e ricade all'interno dei beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini, tl 0325, ai sensi dell'art. 142, co.1, lett. m) del D.Lgs. n° 42/2004.

Il terreno allo stato attuale è occupato dalla sede stradale della Via Cassia.

BENE IMMOBILE N°4- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 149, classe 3

Nel vigente P.R.G. approvato con deliberazioni di G.R. n° 12 del 10-01-74 e n° 939 del 17-04- 74 il Terreno distinto al N.C.T. al foglio n° 7 part. n° 149 è classificato zona H (vincolo di rispetto alla viabilità principale esterna) e viabilità esistente.

Nel P.T.P.R. approvato con D.C.R. n. 5 del 2 Agosto e pubblicato sul B.U.R.L. n.13 del 13/02/2020 l'area di cui alla particella 149, rientra tra le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 134 co.1 lett. c) del D.Lgs. n° 42/2004 e ricade all'interno dei beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini, tl 0325, ai sensi dell'art. 142, co.1, lett. m) del D.Lgs. n° 42/2004.

Allo stato attuale è occupato in parte dalla sede stradale dello svincolo tra la Via Cassia e la Strada Provinciale 10a via del Pavone, ed in parte adibita a spartitraffico

BENE IMMOBILE N°5- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 150, classe 3

BENE IMMOBILE N°6- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 – Particella 153, classe 3

BENE IMMOBILE N°7 – Unità immobiliare sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano T-2, Identificato in Catasto Fabbricati al Foglio: 7 – Particella: 50 – Subalterno: 506 –Categoria: in corso di costruzione -Classe: /-Consistenza:/- Rendita: /

BENE IMMOBILE N°8 – Unità immobiliare sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano 3, identificato in Catasto Urbano al Foglio: 7 – Particella: 50 – Subalterno: 507 –Categoria: Lastrico Solare- Classe: /-Consistenza:13780 Mq/ - Rendita /

La Particella 150 allo stato attuale è occupata in parte dalla sede stradale di via Pian del Cece ed in parte adibita a spartitraffico tra la stessa e la Strada Provinciale 10a via del Pavone.

La Particella 153 è occupata dalla sede stradale di via Pian del Cece.

La Particella 50 è occupata da fabbricato con corte di pertinenza

Nel Piano particolareggiato vigente in variante al P.R.G.

I Terreni distinti al N.C.T. al foglio n° 7 Part 150-153- e la particella 50 in catasto fabbricati sono classificate zona D - Direzionale, artigianale e commerciale

Per il seguente iter:

- Piano di lottizzazione approvato con deliberazioni di consiglio comunale n° 81 del 03.10.1979 e n° 159 del 19.12.1979.

- Delibera di Consiglio Comunale n° 31 del 05/05/1993 è stata adottata la variante al P.R.G. per la zona artigianale in loc. "Il Pavone" e al relativo art. 5 delle N.T.A. del P.R.G. approvata definitivamente con deliberazione di Giunta regionale n° 3030 del 01/06/1999.
- Delibera di Consiglio Comunale n° 19 del 11.05.2017 è stata adottata la variante al P.R.G. per l'area integrata direzionale, artigianale, commerciale in loc. "Il Pavone" e al relativo art. 5 delle N.T.A. del P.R.G. approvata definitivamente con deliberazione di Giunta regionale n° 749 del 15/10/2019.
- Delibera di Consiglio Comunale n° 19 del 11.05.2017 è stata adottata la variante al P.R.G. per l'area integrata direzionale, artigianale, commerciale in loc. "Il Pavone" e al relativo art. 5 delle N.T.A. del P.R.G. approvata definitivamente con deliberazione di Giunta regionale n° 749 del 15/10/2019.

Nel P.T.P.R. approvato con D.C.R. n. 5 del 2 Agosto e pubblicato sul B.U.R.L. n.13 del 13/02/2020.

L'area di cui alla part. 50 rientra in parte tra le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 134 co.1 lett. c) del D.Lgs. n° 42/2004 e ricade all'interno dei beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini, tl 0325, ai sensi dell'art. 142, co.1, lett. m) del D.Lgs. n° 42/2004.

[ALLEGATO – **Certificati Destinazione urbanistica** (pre e post Approvazione finalePP)]

Con accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campagnano di Roma è stato possibile verificare il complesso iter di progettazione che si espone di seguito:

- La pianificazione urbanistica è disciplinata dal Piano Regolatore Generale approvato con DGR n.12 del 10/01/1974.

Con successiva Variante allo strumento urbanistico generale approvata con DGR n.2868 del 03/07/1979 l'area in oggetto è stata classificata urbanisticamente in Zona D industriale.

Le previsioni di PRG sono state parzialmente attuate con un Piano Particolareggiato esteso a parte della Zona industriale D in località 'il Pavone', approvato con DCC n.81 del 03/10/1979 e ricomprende le aree oggetto della presente relazione tecnica.

- Su dette aree in tale contesto urbanistico in seguito al rilascio del **Titolo edilizio n.62 del 24/12/1979** è stato realizzato un primo nucleo dell'edificio che successivamente è stato modificato con la **Concessione edilizia n.22 del 17/07/1998**; per la regolarizzazione di alcune difformità è stato rilasciato il **Permesso di Costruire in sanatoria n.43 del 26/10/2004 per 'Ristrutturazione ed ampliamento del complesso industriale con destinazione d'uso industriale e artigianale. Trattasi di un unico edificio ancora incompleto e allo stato rustico a due piani fuori terra, per una superficie coperta di 14.000 mq circa ed una consistenza di 98.156 mc circa.**
- Con deliberazione n° 14 del 03/05/2012, il Consiglio comunale ha accolto la richiesta della DAC 344 s.r.l., prot. n° 5167 del 20/03/2012, con la quale la suddetta società quale soggetto proponente l'intervento edilizio sull'intero compendio immobiliare, comprensivo della proprietà di , richiedeva l'adozione di un **Piano Particolareggiato in variante al PRG vigente per la trasformazione parziale di un edificio sito in località "Il Pavone", Via Cassia Km. 34,400** ravvisando l'interesse pubblico della trasformazione dell'edificio sia a livello strategico che diretto in quanto nello stesso si sarebbero realizzati standard (Uffici ed altri locali da destinare a ad attività istituzionali) con cessione gratuita all'Amministrazione comunale secondo lo schema alla DCC n° 14 del 03/05/2012.

I proponenti si sono impegnati a farsi carico di tutti i costi di progettazione, compresi studi ed elaborati connessi all'approvazione definitiva del **Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica**, provvedendo a pagare direttamente il progettista incaricato dal Comune di Campagnano e gli altri consulenti necessari agli adempimenti di legge, fino al completamento dell'iter del piano particolareggiato.

- Con Deliberazione di Giunta Municipale, n° 179 del 11/10/2012, si approvava lo schema di Convenzione per la redazione del Piano Particolareggiato art. 4 L.R. n° 36/87 che prevedeva la disciplina dei rapporti intercorrenti con la _____ per l'elaborazione del Piano Particolareggiato in Variante al Prg vigente per la "Realizzazione del Centro Direzionale, Artigianale Commerciale in Loc. Via Cassia Km. 34,400", **con successiva Deliberazione di Giunta municipale n° 195/2012 si rettificavano alcuni aspetti della suddetta deliberazione e si approvava definitivamente lo schema di convenzione.**

Nella stessa deliberazione si individuava quale professionista incaricato della redazione del Piano Particolareggiato in Variante l'Arch. Vincenzo Maia il quale trasmetteva al Comune di Campagnano di Roma, in data 11/04/2017, prot. 15219, tutti gli elaborati del Piano Attuativo.

Tutti gli elaborati venivano firmati per accettazione dalla _____ e dalla Soc. _____ in qualità di soggetto proponente e Società proprietarie delle aree oggetto di intervento.

- Il Piano attuativo così trasmesso al Comune di Campagnano di Roma ha quindi seguito l'iter di adozione, pubblicazione, acquisizione di pareri e approvazione previsto dall'art. 4 della L.R. 36/87 e s. m. e i..

Il Comune in seguito alla dichiarazione del Responsabile del Servizio VII, Arch. Roberto Capuani agli atti d'ufficio ha escluso l'assoggettabilità a VAS in quanto caratterizzato da intervento puntuale di modifica delle destinazioni d'uso all'interno di un Piano Attuativo già approvato.

- Con la determinazione n. G14359 del 12.11.2018 il Direttore della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo ha espresso parere favorevole con il rispetto delle prescrizioni in merito ad aspetti idrogeologici e vegetazionali descritte nella Delibera.

- Con nota n. 455283 del 13.06.2019 la Direzione Regionale Agricoltura, ha comunicato inesistenza del gravame di uso civico sul lotto in oggetto.

- Gli elaborati quindi sono stati sottoposti, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 36/87, all'esame della Direzione Regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e programmazione negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana che con Relazione n.661888 del 09/08/2019, ha espresso il parere favorevole per l'approvazione, con le prescrizioni, condizioni e limitazioni nella stessa riportati;

- **Con Deliberazione della Giunta Regionale n. 749 del 15/10/2019, inserita nel B.U.R.L. n. 88 suppl. n. 2 del 31.10.2019 il Piano attuativo è stato approvato con prescrizioni, condizioni e limitazioni.**

- **Con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 78 DEL 21/11/2019 il Piano Attuativo per la realizzazione di un'area integrata direzionale artigianale, commerciale in Variante al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87 è stato approvato in via definitiva**, con gli atti ed elaborati adottati con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 11/05/2017; facendo proprie la deliberazione di Giunta Regionale n. 749 del 15/10/2019 e la relazione n. 661888 del 09/08/2019 della Direzione Regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e programmazione

negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana, rendendolo atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134 ultimo comma, del D.Lgs. 267/2000.

Stante l'iter sopra descritto con approvazione finale del Piano Particolareggiato e considerato che l'immobile è allo stato di rustico, incompleto e quindi inagibile così come le aree circostanti che devono essere adeguate secondo previsione urbanistica va sviluppata una successiva fase progettuale esecutiva che recepisca le prescrizioni, condizioni e limitazioni dettate dagli enti preposti per l'intero comparto ricompreso nel Piano.

Con la successiva fase progettuale sarà inoltre necessario procedere all'adeguamento urbanistico dell'edificio secondo normativa vigente, alle verifiche di tipo strutturale per adeguamento sismico in ragione del cambio d'uso, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e viabilità.



Piano terra

LOTTO UNICO - STIMA

CONSISTENZA

BENE IMMOBILE N°1 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 146, classe 3

BENE IMMOBILE N°2- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 147, classe 3

BENE IMMOBILE N°3 - Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 148, classe 3

BENE IMMOBILE N°4- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 149, classe 3

BENE IMMOBILE N°5- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 150, classe 3

BENE IMMOBILE N°6- Terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), via Cassia snc., identificato in Catasto Terreni al Foglio 7 - Particella 153, classe 3

Unità immobiliari pignorate				
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Consistenza/ Superficie
Catasto terreni		146		1390 mq
Catasto terreni		147		980 mq
Catasto terreni		148		4510 mq
		149		825 mq
Catasto terreni		150		1050 mq
Catasto terreni		153		315 mq
			tot	9070 mq

Le Particelle 147, 148, 149, 150, 153 asservite alla viabilità primaria o locale sono ritenute prive di valore commerciale, per tali motivi non vengono computate ai fini della stima.

La particella 146 viene stimata conformemente alla destinazione urbanistica e catastale come terreno agricolo allo stato incolto, ed il valore che gli verrà attribuito sarà pari al valore minimo unitario data l'ubicazione a ridosso di strade ad elevata percorrenza e pertanto poco idoneo alla eventuale coltivazione agricola dello stesso.

BENE IMMOBILE N°7 - Unità immobiliare sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano T-2, Identificata in Catasto Fabbricati al Foglio: 7 - Particella: 50 - Subalterno: 506 -Categoria: in corso di costruzione -Classe: /-Consistenza:/- Rendita: /

BENE IMMOBILE N°8 - Unità immobiliare sita nel Comune di Campagnano di Roma (Rm), Via Cassia Snc., posta al Piano 3, identificata in Catasto Urbano al Foglio: 7 - Particella: 50 - Subalterno: 507 -Categoria: Lastrico Solare- Classe: /-Consistenza:13780 Mq/ - Rendita /

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI LORDE VENDIBILI

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza

è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) ed i criteri di determinazione di tale superficie è data dalla somma:

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T (Unità immobiliari a destinazione terziaria quali Negozi e locali assimilabili- Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali - Fabbricati e locali per esercizi sportivi. T/4 - Pensioni. - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico - Stalle, scuderie e simili - Uffici, studi e laboratori professionali) la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
 - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.
2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1- (Negozi e locali assimilabili), la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, e' computata nella misura del 50 per cento.

Nel caso specifico per il calcolo delle consistenze edilizie si è preso in considerazione quanto rappresentato nella tavola 5 del Piano Particolareggiato come di seguito:

- Superficie artigianale pari a 4.914,00 mq,
- Superficie commerciale grandi superfici di vendita pari a 5.846,00 mq+ Superficie accessoria a magazzino= 1291,75 mq
- Superficie commerciale per negozi di vicinato e Servizi turistici pari a 2.299,00 mq
- Superficie per Albergo pari a 4.723,00 mq
- Superficie per Gallerie e spazi di connessione= 6.795,00 mq
- Superficie per lastrico solare= 13.780 mq
- Superficie per uffici e servizi comunali 1.840 mq,
- Superficie per viabilità, parcheggi e verde 24.788 mq di cui 4.000 mq afferenti il sub 501 non viene considerato

Superficie commerciale/vendibile R.g. E.I. _ 178/2019 Lotto due - Part 50 sub 506-507	SUPERFICI [mq]		
	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA CONVENZIONALE
Superficie lorda - Artigianale	4914,00	1,00	4914,00
Superficie lorda - Commerciale	5846,00	1,00	5846,00
Superficie lorda - Negozi di vicinato-Servizi turistici	2298,55	1,00	2298,55
Superficie lorda utile			13058,55
Superficie lorda - magazzino	1291,75	0,50	645,88
Superficie lorda - Spazi di connessione	6794,81	0,20	1358,96
Superficie lorda - lastrico solare (sub 507)	13780	0,25	3445,00
Superficie lorda- corte di pertinenza	20788	0,10	2078,80
Superficie scoperta o accessoria ridotta			7528,64
Superficie lorda totale 55713,11mq			
Superficie commerciale lorda ridotta		a)	13058,55
Superficie accessoria ridotta		b)	7528,64
Superficie lorda vendibile			20587,19

Superficie lorda vendibile = 20.600 mq (arrotondata)

METODO DI STIMA

Particella 50 - Dato lo stato incompleto dell'edificio di cui sono state realizzate solo parte delle opere in quanto è subentrato un progetto di cambio d'uso parziale, al fine di valutare al meglio il valore di quanto già costruito si è ritenuto di poter utilizzare il Metodo di stima del Costo Parametrico per tipologia edilizia e per classi di opere.

COSTO PARAMETRICO PER TIPOLOGIA EDILIZIA E PER CLASSI DI OPERE E STATO AVANZAMENTO LAVORI

Il metodo si basa in primo luogo sull'individuazione della specifica tipologia edilizia (o campione) oggetto di valutazione (villino, albergo, negozio, ecc.); sulla successiva scomposizione dell'opera complessiva in classi di opere omogenee (scavi, fondazioni, murature, ecc) adeguandole ad uno specifico parametro tecnico misurabile (mq, mc, unità etc), così ottenuti i costi parametrici o analisi della distribuzione dei costi si procederà ad effettuare le misurazioni dell'opera da eseguire; quindi si passa al confronto finale calcolando il costo di ciascuna opera come risultato del Costo parametrico * quantità individuate con la misurazione e dello stato avanzamento lavori.

Considerato lo specifico iter urbanistico e l'approvazione finale del Piano attuativo in località 'Il Payone', il costo parametrico si è basato sulle destinazioni d'uso individuate dagli elaborati tecnici e quindi desunto dal prezzario D.E.I. tipologie edilizie anno 2019.

Si è poi ritenuto di tenere in debito conto i costi delle spese tecniche per oneri professionali di progettazione dal 2012 anno di inizio iter al 2019 anno di approvazione finale ed infine si sono applicati deprezzamenti relativi agli oneri assunti con la firma della Convenzione urbanistica e per assenza garanzia di vizi.

ESITO DELLA STIMA

Il costo di costruzione o produzione è stato desunto dal prezziario DEI per tipologie edilizie edizione 2019 assimilando il caso a quello del centro commerciale - edilizia terziaria D5 e del complesso alberghiero-3 stelle-Edilizia terziaria D8

In particolare sono stati utilizzati i seguenti prezzi: edilizia terziaria D5-Ipermercato e negozi - 1.027,00 €/mq per la destinazione comm.le, art.le, terziario;

Per cui si avrà

- DETERMINAZIONE DEL COSTO DI PRODUZIONE O COSTRUZIONE - DESTINAZIONE COMM.LE, ART.LE, TERZIARIO**

Calcolo del costo parametrico per classi di opere

Classi di opere	Percentuale di incidenza %	Stato avanzamento	Corrispondente percentuale %
Movimento terra	3,00		
Fondazioni	6,15		
Strutture tradizionali	27,85	80%	22,28
Prefabbricati	3,10		
Murature, tavolati, Intonaci	3,80	10%	0,38
Impermeabilizzazioni, lucernai	3,60		
Controsoffitti	2,80		
Pavimenti e Rivestimenti	7,30		
Serramenti	3,90		
Impianto elettrico	7,60		
Impianto elettromeccanico	9,60		
Impianto di sollevamento	3,20		
Sistemazioni esterne	10,30		
Finiture	4,70		
Varie ed allacci	3,10		
TOT	100,00		

Di cui opere che rimangono da fare *%	68,19%	€/mq 700,31	€/mq 700,31*20600 mq= € 14.426.412,78
--	--------	-------------	--

Di cui opere eseguite	31,81%	€/mq 326,69	€/mq 326,69*20600 mq= € 6.729.787,22
-----------------------	--------	-------------	---

• **DETERMINAZIONE DEL COSTO DI PRODUZIONE O COSTRUZIONE - KP ALBERGO A STANZA**

In particolare sono stati utilizzati i seguenti prezzi: Albergo 3 stelle

Calcolo del costo parametrico per classi di opere - Albergo

Classi di opere	Percentuale di incidenza %	Stato avanzamento	Corrispondente percentuale %
Movimento terra	0,78		
Fondazioni	15,16		
Sottofondi	0,64	80%	0,512
Murature, tamponamenti	1,61	10%	0,161
Coperture	2,45	60%	1,47
Intonaci interni ed esterni	0,23		
Isolamenti e Impermeabilizzazioni	0,91		
Rivestimenti facciate	13,90		
Opere in acciaio e cristallo	4,72		
Opere in ferro	0,50		
opere varie	0,16		
lucernai e altre coperture	2,90		
Finiture interne	16,25		
Opere esterne	0,65		
Impianti	35,44		
Assistenza agli impianti	3,70		
TOT	100,00		

Di cui opere che rimangono da fare *% da fare	81,92 %	€/cad 54.418,44	€/cad 54.418,44 * 40 camere = € 12.955.759,05
--	---------	--------------------	--

Di cui opere eseguite	18,08 %	€/cad 12.013,56	€/cad 12.013,56 * 40 camere = € 480.542,52
-----------------------	---------	--------------------	--

**Tot opere eseguite superfici comm.le.art.le. direz.le + albergo = € 480.542,52 + € 6.729.787,22 =
= € 7.210.329,74**

• **DETERMINAZIONE DEL COSTO PER ONERI PROFESSIONALI - OP**

Oneri professionali assunti pari al 2% del costo o costo di produzione delle opere eseguite finora e della progettazione del Piano Particolareggiato;

Op - Oneri professionali = 2% (€ 7.210.329,74) = € 144.206,59

• **DEPREZZAMENTO PER IMPEGNI ASSUNTI IN SEDE DI APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 15% alla stima così come definita per l'assunzione degli adempimenti economici di cui alla Convenzione urbanistica più volte citata, riguardante la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria procedendo come segue:

Deprezzamento 15% (€ 7.210.329,74) = € 1.081.549,46

• **DEPREZZAMENTO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI**

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che oltre al prezzo finale venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

Deprezzamento del 10,00 % (€ 7.210.329,74) = € 721.032,97

• **VALORE DELLA PARTICELLA 146 - TERRENO AGRICOLO INCOLTO**

V Part 146=1390 mq *6,00€ = **8.340,00€**

VALORE FINALE DI STIMA LOTTO UNICO:

V= € 7.210.329,74 + € 144.206,59 - € 1.081.549,46 - € 721.032,97+ 8.340,00€ = € 5.560.000.00
(arrotondato)

ULTERIORI QUESITI POSTI DAL GE

In data 28/05/2020 a seguito dell'istanza del debitore intervenuto nella procedura esecutiva il Ge poneva i seguenti quesiti:

ordina al CTU di integrare la perizia in fase di elaborazione, precisando:1) la necessarietà e convenienza del frazionamento alla luce del P.P.;2) la fattibilità del frazionamento proposto dal debitore.

In risposta ai quesiti posti dal Ge la sottoscritta considerati i seguenti importanti Atti amministrativi

- la Delibera di Consiglio Comunale DCC 19/2017, con la quale veniva ravvisato l'interesse pubblico della trasformazione dell'edificio sia ai fini strategici che nell'ottica di un corretto raggiungimento di idonei standard di legge che garantissero i necessari servizi alla popolazione; considerato che nella Convenzione veniva stabilito che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a standard dovessero essere integrate e realizzate a carico del privato che le avrebbe cedute gratuitamente al Comune alla loro realizzazione;
- la Determinazione n. G14359 del 12.11.2018 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo e le prescrizioni in essa contenute di carattere geotecnico ed idrogeologico, di aspetti vegetazionali;
- la relazione della Direzione Regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e programmazione negoziata di Roma Capitale e Città Metropolitana Prot. n. 661888 del 09/08/2019 e le prescrizioni in essa contenute,
- nonché la DGR 749 del 15/10/2019 ed infine la DCC 78/2019 che facevano propri i provvedimenti sopra citati.

Considerato quanto sopra evidenziato le condizioni, limitazioni, e prescrizioni, ritiene che il frazionamento seppur compatibile con le destinazioni del Piano Particolareggiato se finalizzato alla vendita per lotti o comparti non sia opportuno prima dell'adeguamento a quanto prescritto dall'amministrazione regionale e pattuito con l'amministrazione comunale dovendosi rimandare a fase progettuale unitaria.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- Gli immobili risultano pignorati con **Verbale di pignoramento Repertorio 1977/2019 del 26/04/2019** -Trascrizione del 08/05/2019 - Registro Particolare 15400 - Registro Generale 22097.

N.B. In data 04/07/2019, successiva al Pignoramento, risulta Atto di scissione di società a rogito Forcella Marco - Repertorio 20432/10663 -Trascrizione del 06/08/2019 Registro Particolare 29191 - Registro Generale 41438.

In virtù del suddetto Atto di scissione di società gli immobili oggetto della presente risultano intestate a: **-Proprietà 1/1**

- L'edificio **identificato con Particella 50 del Foglio 7** è oggetto per intero del Piano particolareggiato di iniziativa pubblica ma vi sono alcuni subalterni esclusi dalla presente procedura esecutiva in quanto intestati ad altra società.
- Con la Convenzione e con gli elaborati tecnici allegati al Piano Particolareggiato in località 'Il Pavone' definitivamente approvato **i contraenti si (...) 'obbligano ad integrare ed adeguare a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria, rispetto a quelle già realizzate, secondo quanto indicato negli elaborati progettuali e in particolare secondo quanto descritto nella relazione di variante al paragrafo 4.4 e nella Tav. 6 - Opere di Urbanizzazione Primaria e Reti Tecnologiche, inclusa la realizzazione della rotatoria in prossimità dell'ingresso al parcheggio in adiacenza alla strada Provinciale Campagnano Sacrofano e la viabilità interna'** (...). Il piano particolareggiato prevede, a carico dei contraenti, anche la cessione bonaria e gratuita degli standard integrativi, la realizzazione la cessione o l'uso di spazi da destinare ad uffici pubblici e servizi comunali come nelle tavole approvate. Tale obbligo ha conseguenze anche sui danti causa dei contraenti.

Inoltre con l'iter di approvazione del Piano Particolareggiato sono state **dettate dagli enti preposti per l'intero comparto ricompreso nel Piano prescrizioni, condizioni e limitazioni da rispettare nelle fasi successive della progettazione.**

- La presenza di un tratto intubato del metanodotto nel lotto in oggetto e la richiesta da parte delle autorità competenti di un'ulteriore verifica circa la possibilità di deviarne il corso esternamente all'edificato per ridurre i possibili rischi.
- Il terreno **alla Particella 146 del Foglio 7** risulta adibito a deposito materiali da costruzioni dalla vicina attività di rivendita '. La particella appare recintata, pavimentata ed annessa alla proprietà adiacente; sul posto infatti non è materializzato il confine tra le due proprietà che sono messe in comunicazione diretta e peraltro l'accesso alla particella 146 allo stato attuale è possibile solo passando attraverso le particelle contigue ed intestate ad altra ditta.

In sede di sopralluogo la società titolare e quella occupante non sono stati in grado di esibire titoli autorizzativi dell'attuale destinazione d'uso ma si sono resi disponibili ad una ulteriore ricerca presso i propri archivi.

Dall'Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono emersi titoli autorizzativi edilizi.

Dall'accesso agli Atti presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica esistenza contratti di locazione non sono emersi contratti registrati a nome della società esecutata.

In considerazione della destinazione urbanistica agricola da PRG e del fatto che non sono emersi titoli autorizzativi per l'uso in essere allo stato attuale si deve prevedere la messa in pristino dello stato dei luoghi.

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ceci Gabriella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato -Fotografico
- ✓ Allegato -Catastali
- ✓ Allegato – Attestazione Usi civici
- ✓ Allegato –Provenienza
- ✓ Allegato –Atto scissione di società del 2019
- ✓ Allegato -Inquadramento urbanistico
- ✓ Allegato –Certificati Destinazione urbanistica pre-e post approvazione PP
- ✓ Allegato –Convenzione urbanistica
- ✓ Allegato -Servitù
- ✓ Allegato -Vincoli
- ✓ Allegato -Ispezioni ipotecarie Part 146 – Part 50
- ✓ Allegato -Ufficio Registro- Locazione