

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

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

Ing. Ceci Giampiero,

nell'Esecuzione Immobiliare

Vers. 2 del 27/03/2025 : correzione refusi presenti nella relazione del 16/12/2024

R.G.E.I. 231/2015

PARTE CREDITRICE

PROCEDENTE:

PARTE ESECUTATA

PARTE INTERVENUTA:

c

PARTE INTERVENUTA: **BCC ROMA soc. coop**

c/o avv. Paolo Pannunzio, Antonio Pannunzio, Roberto Napoleoni

paolopannunzio@ordineavvocatiroma.org,

antoniopannunzio@ordineavvocatiroma.org.

PARTE INTERVENUTA: **EQUITALIA sud spa** - immobiliari.lazio@pec.equitaliasud.it

CUSTODE GIUDIZIARIO: **IVG - Istituto Vendite Giudiziarie Roma e Tivoli**

ivgroma@associazioneivg.legalmail.it

1 di 53



R.G.E.I. 231/2015	1
Incarico	3
Premessa	3
Individuazione del compendio	4
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Lotto unico	7
Confini	9
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Planimetrie dei fabbricati allo stato attuale*	12
Dati Catastali	19
Vincoli od oneri condominiali	25
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Stato di occupazione	28
Provenienze ventennali degli immobili	28
Formalità - Ispezioni ipotecarie	33
Inquadramento edilizio ed urbanistico	35
Stima	46
Calcolo delle superfici lorde vendibili- commerciali	46
Lotto unico	47
STIMA DELLE PORZIONI DEI FABBRICATI NELLA CONSISTENZA RAPPRESENTATA NEL Permesso di costruire n.45 del 12/11/2004 in sanatoria	48
STIMA DELLE PORZIONI DEI TERRENI	50
Particolarità da evidenziare	51



INCARICO

All'udienza del 21/01/2020, il sottoscritto Ing. Ceci Giampiero, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), email ing.ceci@gmail.com, PEC ing.ceci@pec.it, Tel. 06 95312008, Fax 06 95312008, nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. in sostituzione di altro tecnico impossibilitato a proseguire, accettava l'incarico prestando giuramento telematico. Le attività hanno visto due sopralluoghi per rilievi metrici e fotografici presso i beni staggiti, effettuati in data 05/09/2024 e 04/12/2024.

PREMESSA

I beni oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione sono siti nel Comune di Campagnano di Roma (RM), località Monte Gemini, Strada Sarnacchiola n.4. Trattasi di un compendio immobiliare costituito da strutture ad uso agricolo adibite ad allevamento di bestiame ed annessi (ricoveri per animali, fienili, stoccaggio materiale e riparo macchinari) oltre abitazioni connesse alla conduzione del fondo.

Detti beni sono così identificati in Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Campagnano di Roma:

n.	CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB PORZIONE	CATEGORIA/ QUALITA'	CONSISTENZA/ SUPERFICIE vani /mq	RENDITA €	REDDITO DOMINICALE €	REDDITO AGRARIO €
1	FABBRICATI	10	210	-	GRAFFATI	D/10	109,6		
2	FABBRICATI	10	211	-					
3	FABBRICATI	10	212	-					
4	FABBRICATI	10	213	-					
6	FABBRICATI	10	215	1	A/4	5,5 VANI 119,20 mq	440,28		
5	FABBRICATI	10	214	-	GRAFFATI	D/10	305,2		
7	FABBRICATI	10	215	2					
8	FABBRICATI	10	216	1					
9	FABBRICATI	10	216	2					
10	TERRENI	10	11	AA	Seminativo	5.448		15,48	14,07
				AB	Pascolo	4.000		2,27	0,62
11	TERRENI	10	46	-----	Seminativo	4.790		13,61	12,37
12	TERRENI	10	70	-----	Seminativo	1.280		5,62	3,97
13	TERRENI	10	82	-----	Pasc Cespug	1.120		0,46	0,12
14	TERRENI	10	84	AA	Seminativo	5.000		14,2	12,91
				AB	Pascolo	5.000		2,84	0,77
15	TERRENI	10	85	-----	Pascolo	10.758		6,11	1,67
16	TERRENI	10	87	-----	Seminativo	1.271		3,61	3,28
17	TERRENI	10	99	-----	Seminativo	1.400		6,15	4,34
18	TERRENI	10	124	AA	Pascolo	7.819		4,44	1,21
				AB	PascoloArb	501		0,31	0,1
19	TERRENI	10	127	-----	Pascolo	1.740		0,99	0,27
20	TERRENI	10	162	AA	Seminativo	5.082		14,44	13,12
				AB	Pascolo	4.000		2,27	0,62
21	TERRENI	10	210	-----	ENTE URBANO	456			
22	TERRENI	10	211	-----	ENTE URBANO	30			
23	TERRENI	10	212	-----	ENTE URBANO	4			
24	TERRENI	10	213	-----	ENTE URBANO	12			
25	TERRENI	10	214	-----	ENTE URBANO	548			
26	TERRENI	10	215	-----	ENTE URBANO	163			
27	TERRENI	10	216	-----	ENTE URBANO	157			
TOTALE						60.579			

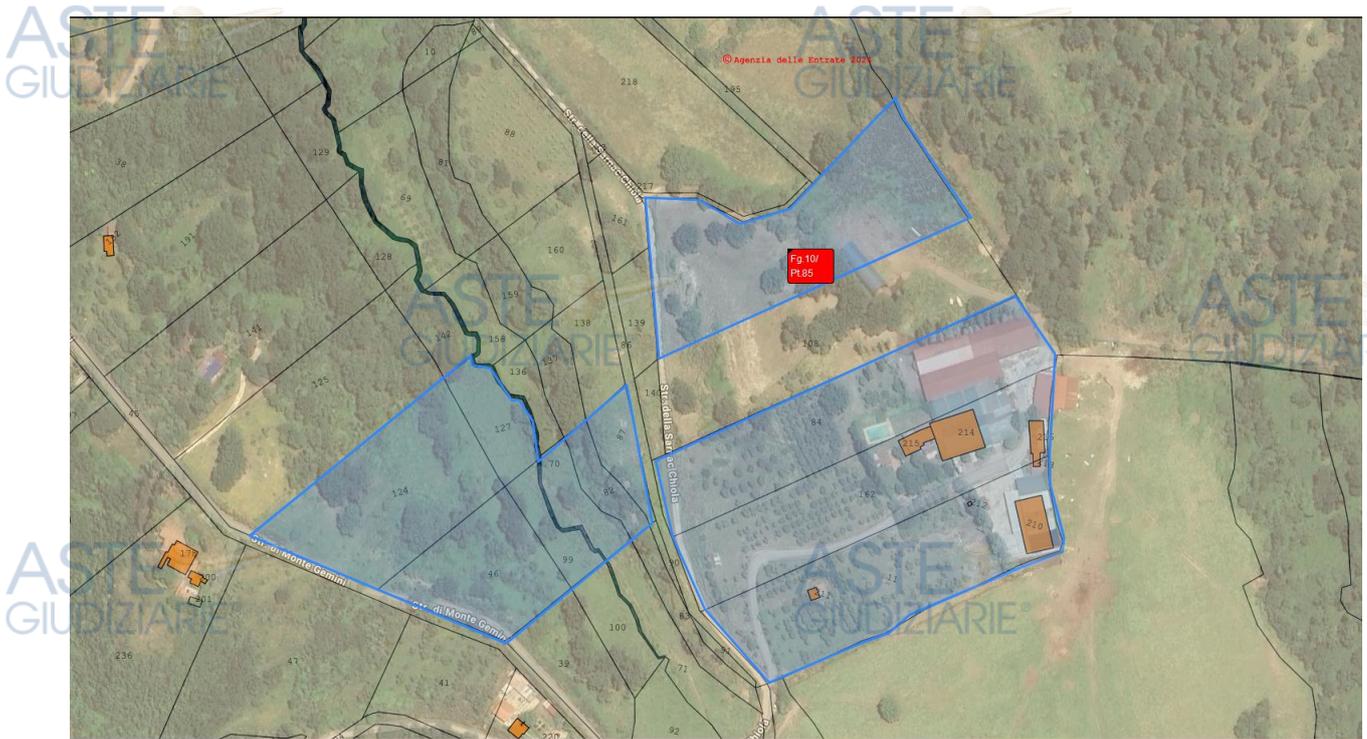


Foto satellitare



Estratto di mappa catastale





Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare



Ingrandimento foto satellitare

ASTE
GIUDIZIARIE



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, Certificazione notarile, risulta presente in atti del fascicolo.

N.B. La Certificazione notarile in atti cita ed analizza solo una parte delle particelle catastali pignorate (ovvero e Particelle 210,211,212,213,214,215,216 con i rispettivi subalterni e le Particelle 11,84,162) mentre NON riporta alcuna informazione riguardo la provenienza ultraventennale delle Particelle 46,70,82,85,87,99, 124, 127 del Foglio 10.

Per tale motivo il sottoscritto ha ritenuto di reperire gli atti di provenienza al ventennio disponibili nella Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 2, e Roma 3 per quelli anteriori al 1973, per le particelle mancanti nel certificato notarile. Documentazione allegata ma da ritenersi non sostitutiva del certificato notarile ultraventennale.

Titolarità

Gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano intestati come segue:

-

Piena Proprietà per 1/1

Gli immobili oggetto dell'esecuzione possono essere messi in vendita per i seguenti diritti:

-

Piena Proprietà per 1/1

Trattandosi di immobili funzionali ad una azienda agricola oggetto di un PUA (Piano di Utilizzazione Aziendale approvato con Delibera di Giunta Comunale di Campagnano di Roma n.51 del 09/03/2004 e conseguente Permesso di Costruire n.45/2004 e Atto d'obbligo in favore del Comune¹, - si è ritenuto opportuno formare un unico lotto comprendente tutti i terreni ed i fabbricati già oggetto del richiamato PUA, così come del Pignoramento in atti.

I beni immobili oggetto della presente relazione tecnica possono formare Lotto unico così composto:

¹ con il quale i terreni sono stati vincolati sia per la realizzazione della cubatura urbanistica sia per la destinazione d'uso agricola

BENI IMMOBILI costituiti da un compendio immobiliare agricolo adibito ad allevamento di bestiame con strutture annesse per ricoveri animali, fienili, stoccaggio materiale, silos, riparo macchinari e fabbricati abitativi con appezzamenti di terreno per poco più di 6 ettari. Il compendio è identificato in Catasto come segue:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Campagnano di Roma (RM) al Foglio 10 Particelle 210, 211, 212, 213, graffate categoria D10**, rendita 109,60€; nonché in Catasto Terreni come ente urbano Particella 210 di superficie pari a 456mq, Particella 211 di superficie pari a 30mq, Particella 212 di superficie pari a 4mq e Particella 213 di superficie pari a 12mq.
- **Catasto Fabbricati del Comune di Campagnano di Roma (RM) al Foglio 10 Particelle 214, 215 sub 2, 216 sub 1 e sub 2 tutte tra loro graffate, categoria D10**, rendita € 305,20; **Particella 215 sub 1, categoria A4** classe 3, vani 5,5, superficie catastale 119mq, rendita €440,28; nonché in Catasto Terreni come ente urbano Particella 214 di superficie pari a 548 mq, Particella 215 di superficie pari a 163 mq, Particella 216, di superficie pari a 157 mq;
- **Catasto Terreni del Comune di Campagnano di Roma (RM) al Foglio 10 Particelle 11, 84, 85, 162**.
Part. 11, qualità seminativo, classe 4 /pascolo classe2, superficie 9.048 mq, reddito dominicale €17,75, reddito agrario €14,69;
Part. 84, qualità seminativo, classe 4 /pascolo, classe 2, superficie 10.000 mq, reddito dominicale €17,04, reddito agrario €13,68
Part. 85, qualità pascolo classe2, superficie 10.758 mq, reddito: dominicale €6,11- agrario € 1,67;
Part. 162, seminativo, classe 4/pascolo classe2, superficie pari a 9.082 mq, reddito dominicale €16,71, reddito agrario € 13,74.
- **Catasto Terreni del Comune di Campagnano di Roma (RM) al Foglio 10 Particelle 46, 70, 82, 87, 99, 124, 127**.
Part. 46, qualità seminativo, classe 4, superficie 4.790 mq, reddito dominicale €13,61, reddito agrario €12,37;
Part. 70, qualità seminativo, classe 3, superficie 1.280 mq, reddito dominicale € 5,62, reddito agrario €3,97;
Part. 82, qualità pascolo cespuglioso, classe 2, superficie 1.120 mq, reddito dominicale € 0,46, reddito agrario € 0,12;
Part. 87, qualità seminativo, classe 4, superficie 1.271 mq, reddito dominicale €3,61, reddito agrario € 3,28;

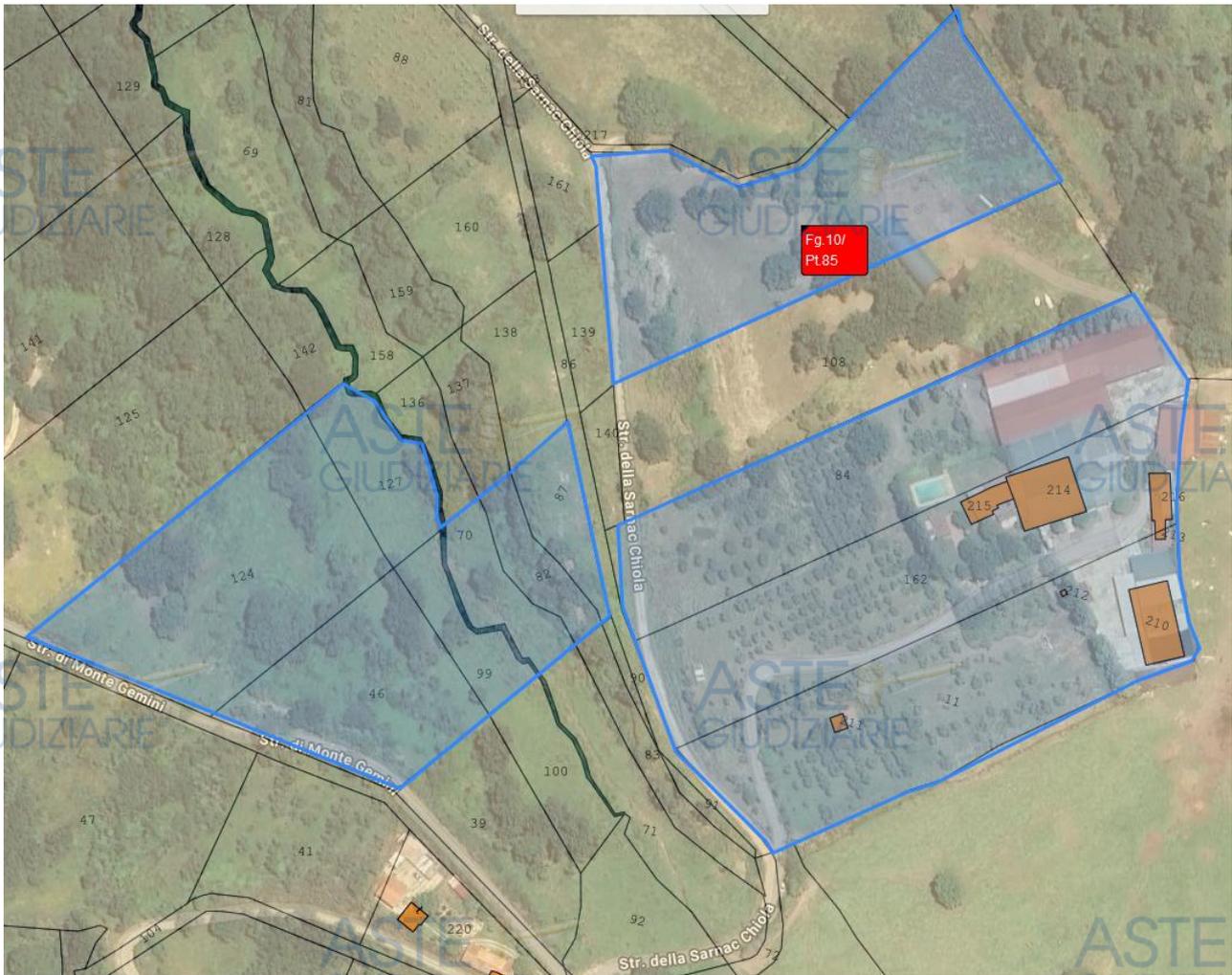


Part. 99, qualità seminativo, classe 3, superficie 1.400 mq, reddito dominicale € 6,15, reddito agrario € 4,34;

Part. 124, qualità pascolo, classe 2/pascolo arb, classe U, superficie 8320 mq, reddito dominicale € 4,75, reddito agrario € 1,31;

Part. 127, qualità pascolo classe 2, superficie 1.740 mq, reddito dominicale € 0,99, reddito agrario € 0,27.

Il tutto come nello schema che segue:



N.B. L'appezzamento di terreno identificato al Catasto terreni del Comune di Campagnano di Roma (RM) al **Foglio 10 - Particella 108**, di superficie circa 10.000 mq, disposto in adiacenza ed in continuità ai terreni oggetto di pignoramento, **non risulta oggetto di pignoramento**, ed in effetti, dalle ricerche effettuate appare non essere stato mai acquisito in proprietà. Tale terreno tuttavia allo stato attuale viene usato nell'ambito dell'attività dell'esecutato.



Il compendio identificato in catasto del Comune di Campagnano di Roma (RM) al Foglio 10 **Particelle 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, e dalle Particelle 11, 84 e 162** nel suo insieme confina con terreni agricoli alle particelle 86,108,28,73 tutte del medesimo foglio 10, con il confine amministrativo del Comune di Mazzano Romano e con strada della Sarnacchiola, salvo altri.

Il terreno agricolo identificato in catasto del Comune di Campagnano di Roma (RM) **al Foglio 10 particella 85** confina con terreni agricoli alle particelle 139,161,217,195,193, 108 tutte del foglio 10 e con il confine con il Comune di Mazzano Romano.

L'appezzamento di terreno al Foglio 10 composto dalle Particelle 46,70,82,87,99, 124, 127 nel suo insieme confina con terreni agricoli alle particelle 125,142,136,137,138,86,83,71,100,39 del foglio 10 e strada di Monte Gemini, salvo altri.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni immobili oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione sono situati nel Comune di Campagnano di Roma, strada della Sarnacchiola civ. n. 4, traversa di Via di Monte Gemini. Trattasi di un compendio immobiliare costituito da strutture ad uso agricolo adibite per lo più ad allevamento di bestiame quali ricoveri per gli animali, fienili, stoccaggio materiali e riparo macchinari ed appezzamenti di terreno oltre ad immobili residenziali destinati ai conduttori delle attività.

Il contesto a nord-est della città è periferico per lo più a carattere agricolo e a bassa densità edilizia con insediamenti rurali e villini residenziali.

Discreta l'accessibilità, non troppo distante dalla Strada Provinciale 10/a Sacrofano-Campagnano di Roma di collegamento con la più importante arteria viaria costituita dalla SR 2 Cassia.

Servizi ed infrastrutture nel centro cittadino a pochi minuti di auto.

La zona, situata all'interno del Parco Regionale di Veio, presenta buoni caratteri paesaggistici e panoramici di tipo collinare con discreta acclività.

Gli immobili che formano il compendio, allo stato attuale corrispondono alla seguente descrizione ed alle restituzioni grafiche che si allegano:

Il fabbricato identificato con la Particella 214, e con la lettera 'A' nella restituzione grafica dello stato attuale di superficie pari a circa 1280 mq; ha destinazione stalla con altre funzioni complementari, realizzato con struttura in carpenteria metallica, tamponatura in muratura, copertura a tetto. Negli



spazi esterni antistanti vi sono 3 silos. Parte della struttura destinata nel titolo edilizio e nel piano di utilizzazione aziendale agricola a stalla e concimaia si trova allo stato attuale abusivamente ampliata.

L'abitazione identificata con la Particella 215 sub 1 e con la lettera 'B' nella restituzione grafica dello stato attuale, è costruita in aderenza alla stalla di cui sopra; presenta forma irregolare e struttura mista in calcestruzzo armato e muratura, copertura a falde inclinate. È composta da ingresso, soggiorno, 2 camere da letto, 1 bagno, ed angolo cottura, ampio portico con ripostiglio; con ingresso separato un ulteriore ambiente con bagno; il tutto per circa 90 mq calpestabili e 102 mq lordi e 49 mq accessori per portico e ripostiglio. Spazi esterni di pertinenza a giardino con accesso indipendente e piscina con pavimentazione perimetrale in cotto di circa 12 ml x 6 ml, una tettoia ombreggiante di circa 37 mq ed un fabbricato adiacente di circa 18 mq, riportato nella restituzione grafica dello stato attuale fabbricato con la lettera 'F' con struttura lignea e tamponature in muratura con tetto spiovente. In adiacenza un modulo prefabbricato in profilati in lamiera nel quale è stato realizzato un bagno.

La realizzazione di questi manufatti accessori non era prevista nel titolo edilizio e nel PUA pertanto tali strutture non sono prive di titolo edilizio legittimante.

Il deposito identificato con la Particella 215 sub 2, e con la lettera 'B' nella restituzione grafica dello stato attuale, costruito in aderenza all'abitazione di cui sopra, è composto da 2 ambienti con accesso indipendente per circa 58 mq lordi al piano terra ed altrettanti al piano seminterrato raggiungibile solo da una apertura del solaio del piano terra ed attualmente privo di scala; si presentano allo stato di rustico ovvero ancora da completare nelle rifiniture e negli infissi.

Nel titolo edilizio era previsto solo il piano terra ad ambiente unico pertanto le modifiche nella distribuzione interna del piano terra e la realizzazione del piano seminterrato sono prive di autorizzazione edilizia.

Sul terreno identificato con la Particella 84, e con la lettera 'C' nella restituzione grafica dello stato attuale, si trova una grande stalla di oltre 1380 mq, realizzata con struttura in carpenteria metallica e copertura a falde inclinate e parzialmente tamponata con pareti in elevazione. Il fabbricato non è previsto nel titolo edilizio.

Il fabbricato identificato con la Particella 216 sub 1 e 2 e con la lettera 'D' nella restituzione grafica dello stato attuale, è costituito da diversi corpi di fabbrica realizzati tutti in aderenza l'uno all'altro; ha attualmente diverse destinazioni con spazi a magazzino/deposito e capannoni per ricovero animali per circa 350 mq lordi interni ed altri circa 40 mq porticati. Vi è inoltre una unità abitativa composta da zona soggiorno con camino, zona pranzo ed angolo cottura in ambiente separato, bagno e camera da letto, porticato antistante con camino, circa 75 mq lordi e porticato di circa 30 mq. I caratteri tecnologici sono diversi per ogni corpo di fabbrica, gli ambienti prettamente dedicati a funzioni agricole sono in struttura mista in carpenteria metallica e muratura di tufo o blocchi di cls, copertura a

10 di 53

falde inclinate con tamponatura in lamiera grecata; l'abitazione è stata realizzata in muratura di blocchetti di tufo in parte intonacata e copertura a tetto con rivestimento a tegole, portoncino di sicurezza, grate di protezione.

Di questo fabbricato solo una porzione era prevista nel titolo edilizio ed era da destinarsi a stalla caprini e deposito, la rimanente parte è priva di titolo autorizzativo.

Il fabbricato identificato con la Particella 210, e con la lettera 'E' nella restituzione grafica dello stato attuale, è un grande capannone costituito da diversi corpi di fabbrica annessi utilizzato per ricovero macchinari agricoli o bestiame, ha struttura in carpenteria metallica e tamponature laterali, tetto a falde e annessa ampia tettoia antistante il tutto per circa 900 mq calpestabili tra interni e tettoia.

Nel titolo edilizio e nel PUA solo una porzione della struttura era destinata a tettoia e quindi non erano previste tamponature laterali, allo stato attuale il fabbricato appare ampliato in superficie e cubatura.

Il fabbricato identificato con la Particella 211, e con la lettera 'G' nella restituzione grafica dello stato attuale, è un piccolo manufatto ad uso deposito situato in prossimità dell'accesso alla proprietà. La struttura è in muratura di blocchi di tufo e solaio di copertura in legno ad una falda inclinata con rivestimento a tegole, in sede di sopralluogo si è constatato un recente incendio che ne ha pregiudicato la stabilità con cedimento parziale della copertura. Conforme al titolo edilizio.

Il fabbricato identificato con la Particella 212, e con la lettera 'H' nella restituzione grafica dello stato attuale, è un piccolo manufatto adiacente alla pesa a pavimento, il manufatto è realizzato in muratura di tufo con copertura ad una falda rivestita a tegole laterizie, porta di accesso e finestra in profilati metallici. Conforme al titolo edilizio.

Il fabbricato identificato con la lettera 'I' nella restituzione grafica dello stato attuale realizzato sul terreno Particella 162, è un semplice manufatto in muratura di tufo e tetto a falda in lamiera utilizzato a deposito/ricovero. Si tratta di un manufatto non previsto nel titolo edilizio pertanto non autorizzato.

Tutti gli edifici sopra descritti prospettano su di un ampio piazzale accessibile direttamente dall'esterno utile per movimentazione, manovra e sosta di veicoli agricoli e non.

Il complesso, per quanto riferito, non è servito da servizi a rete comunali, la fornitura di acqua è da pozzo, lo smaltimento dei reflui avviene in fossa biologica, vi è un fontanile.

Sui terreni alle particelle 11, 162, 84 sono presenti alberi di ulivo per la produzione di olio, esemplari giovani di ridotta dimensione, le altre porzioni di terreno sono libere mantenute a pascolo, è inoltre presente sulle particelle 85 e 108 una grande struttura leggera metallica con copertura plastica di ricovero del fieno.

I terreni alle Particelle 46,70,82,87,99, 124, 127 sono liberi da edificazioni permangono per lo più incolti, utili per il pascolo.

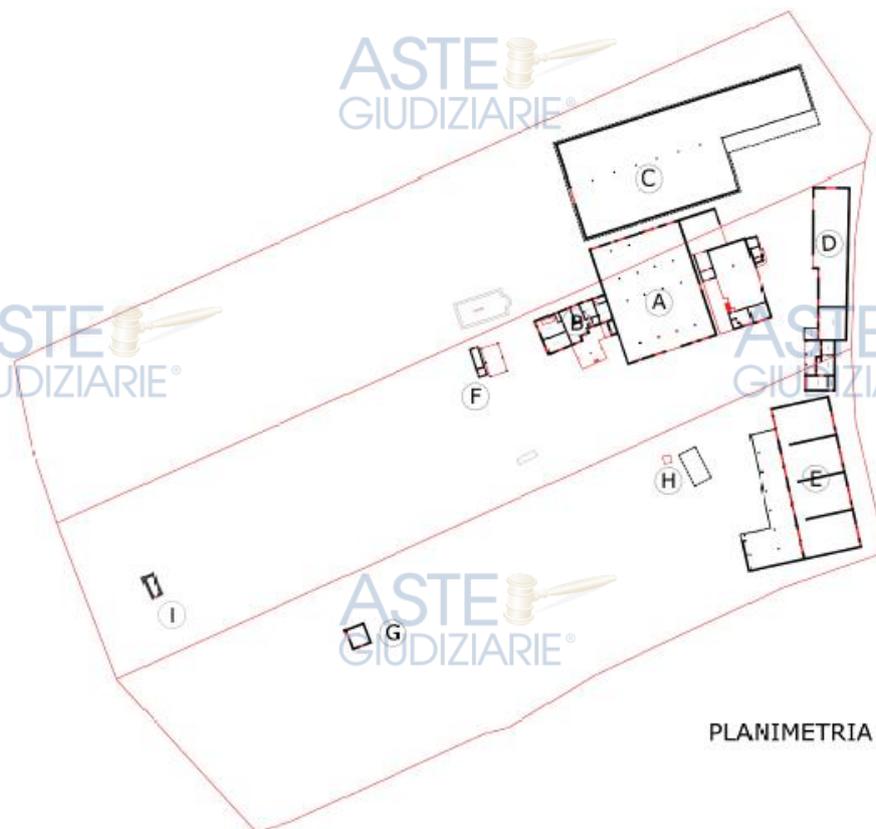
N.B. Il complesso agricolo presenta strutture solo parzialmente autorizzate con idoneo titolo edilizio ed appare ampliato con imponenti strutture utili alla conduzione dell'attività di allevamento, alcune delle quali totalmente abusive. Nella restituzione grafica vengono evidenziate, in bianco, le porzioni regolarmente assentite e tratteggiate, quelle realizzate in ampliamento ma non autorizzate. Per maggiori specifiche e dettagli si confronti il paragrafo relativo all'inquadramento urbanistico.

La qualità edilizia generale dei fabbricati rientra nella media, così come lo stato conservativo. I terreni appaiono ben conservati.

[ALLEGATO – Fotografico]

PLANIMETRIE DEI FABBRICATI ALLO STATO ATTUALE

Per la redazione delle planimetrie si è fatto anche riferimento all'elaborazione grafica del Geometra Valente, precedente Esperto stimatore nominato, in atti. Dal rilievo effettuato dal sottoscritto, con misure in rosso nelle planimetrie, emerge la sostanziale rispondenza dello stesso allo stato attuale.

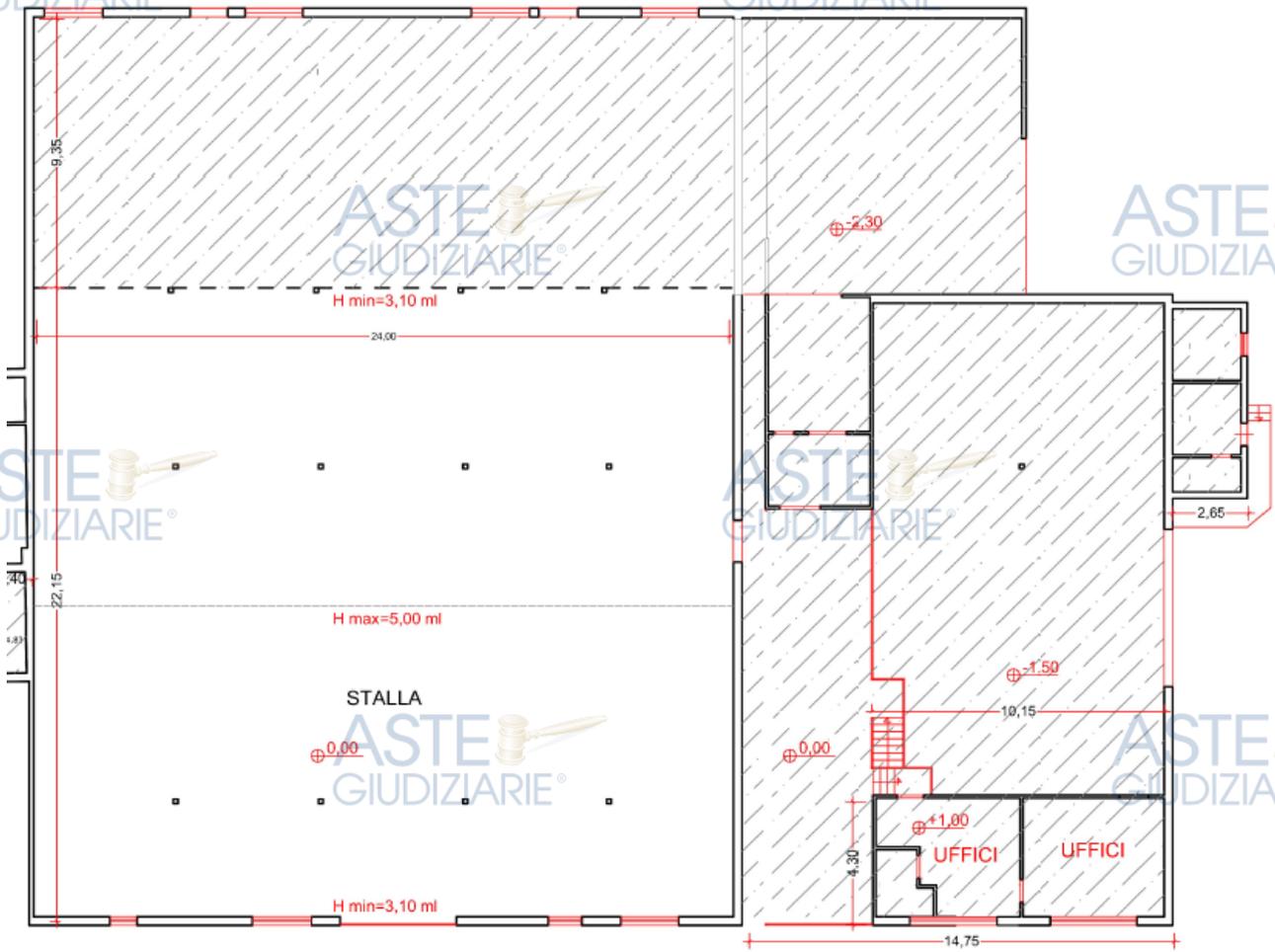


PLANIMETRIA GENERALE AREA FABBRICATI

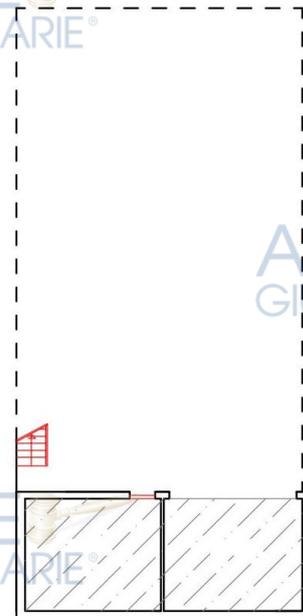
Nelle immagini che seguono con il tratteggio vengono evidenziate le porzioni dei fabbricati prive di titolo edilizio. In fase estimativa tali abusi saranno opportunamente valutati.

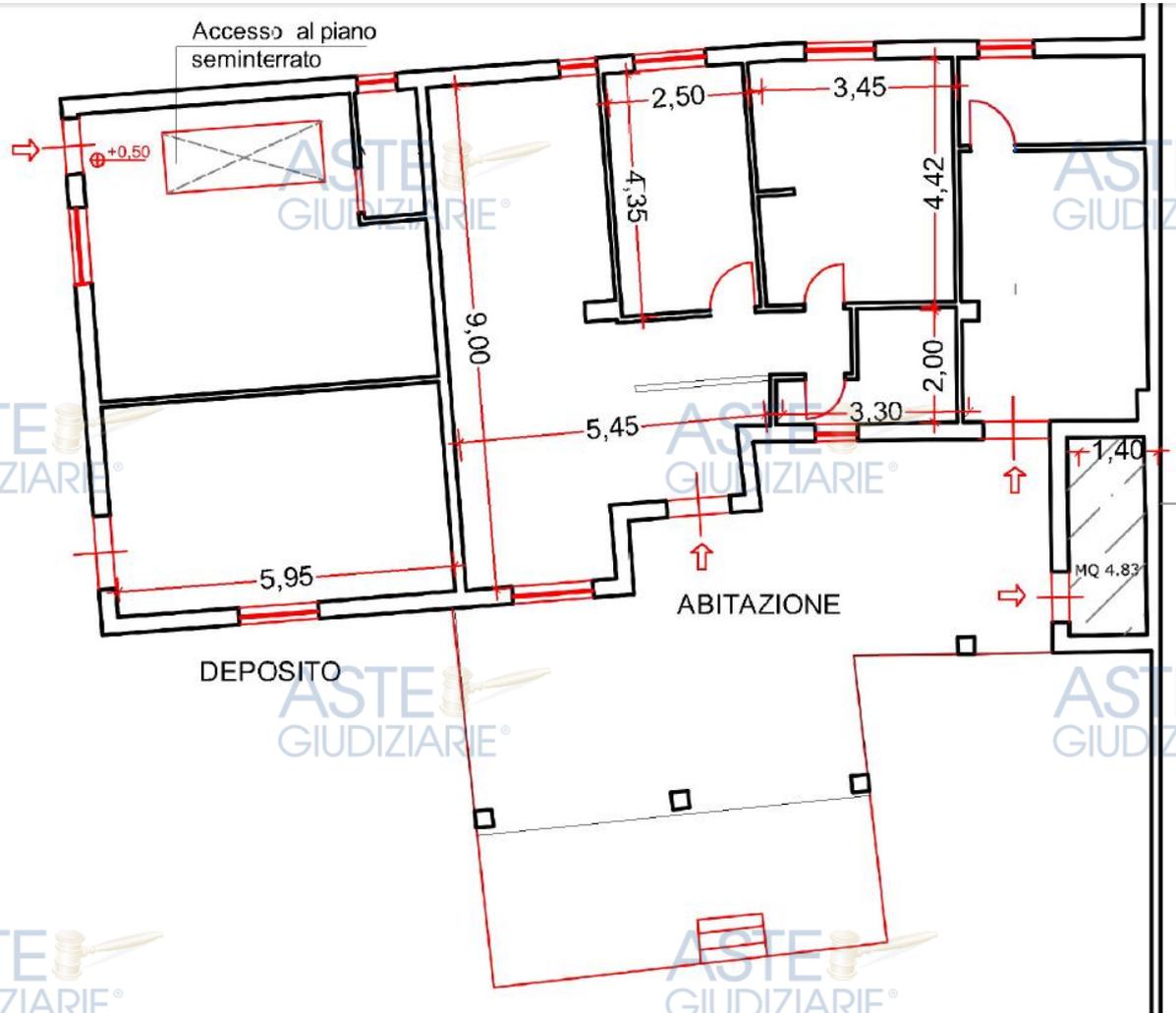


FABBRICATO A - Particella 214 - Stalla e Uffici (ex stalla e concimaia)

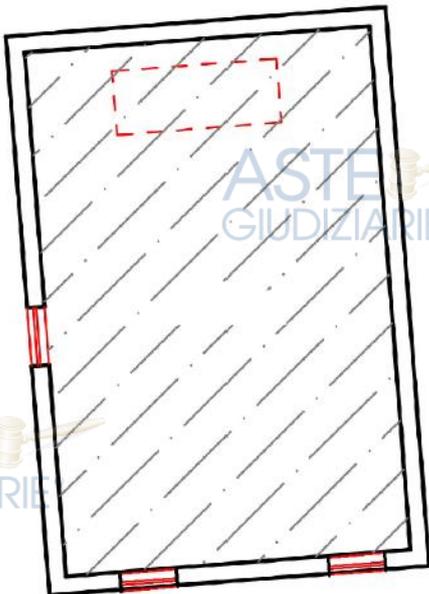


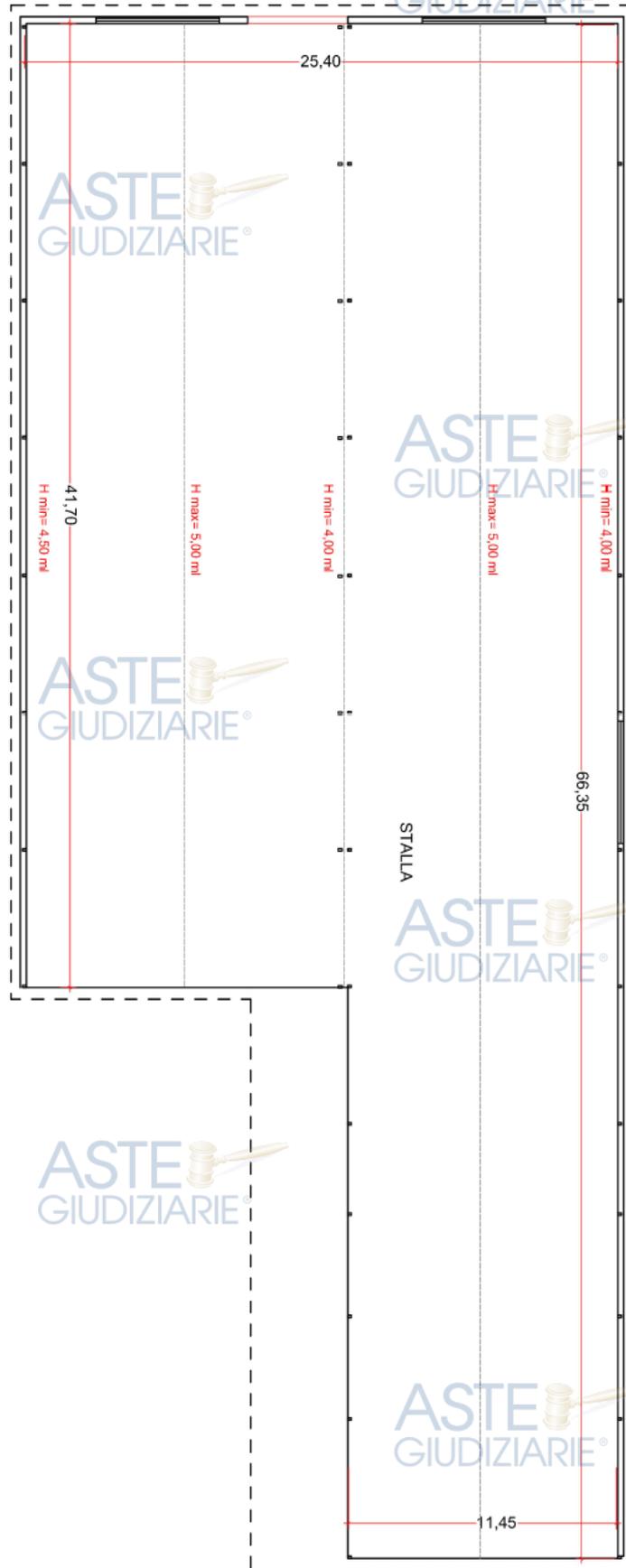
FABBRICATO A - Particella 214 - Piano 1

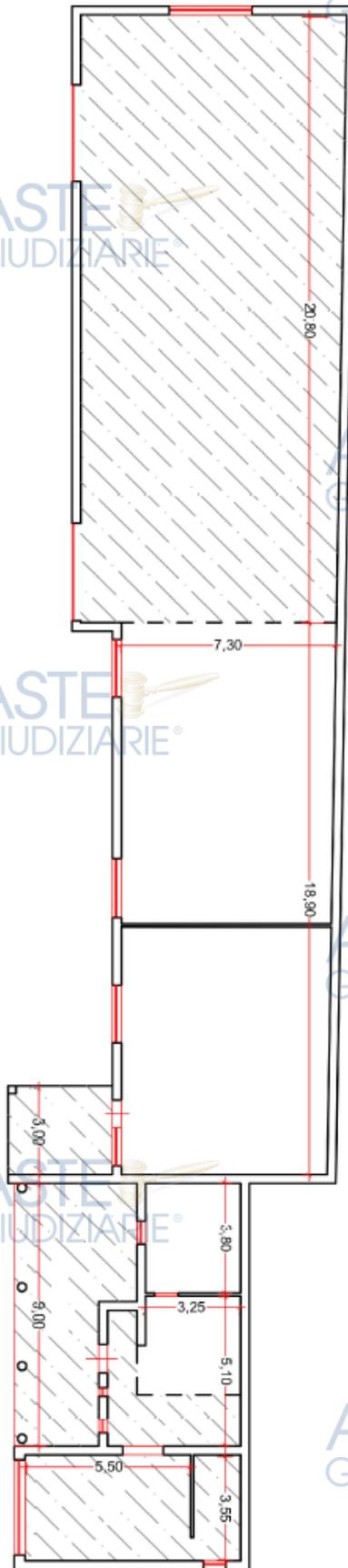




FABBRICATO B - Particella 215- magazzino Piano si



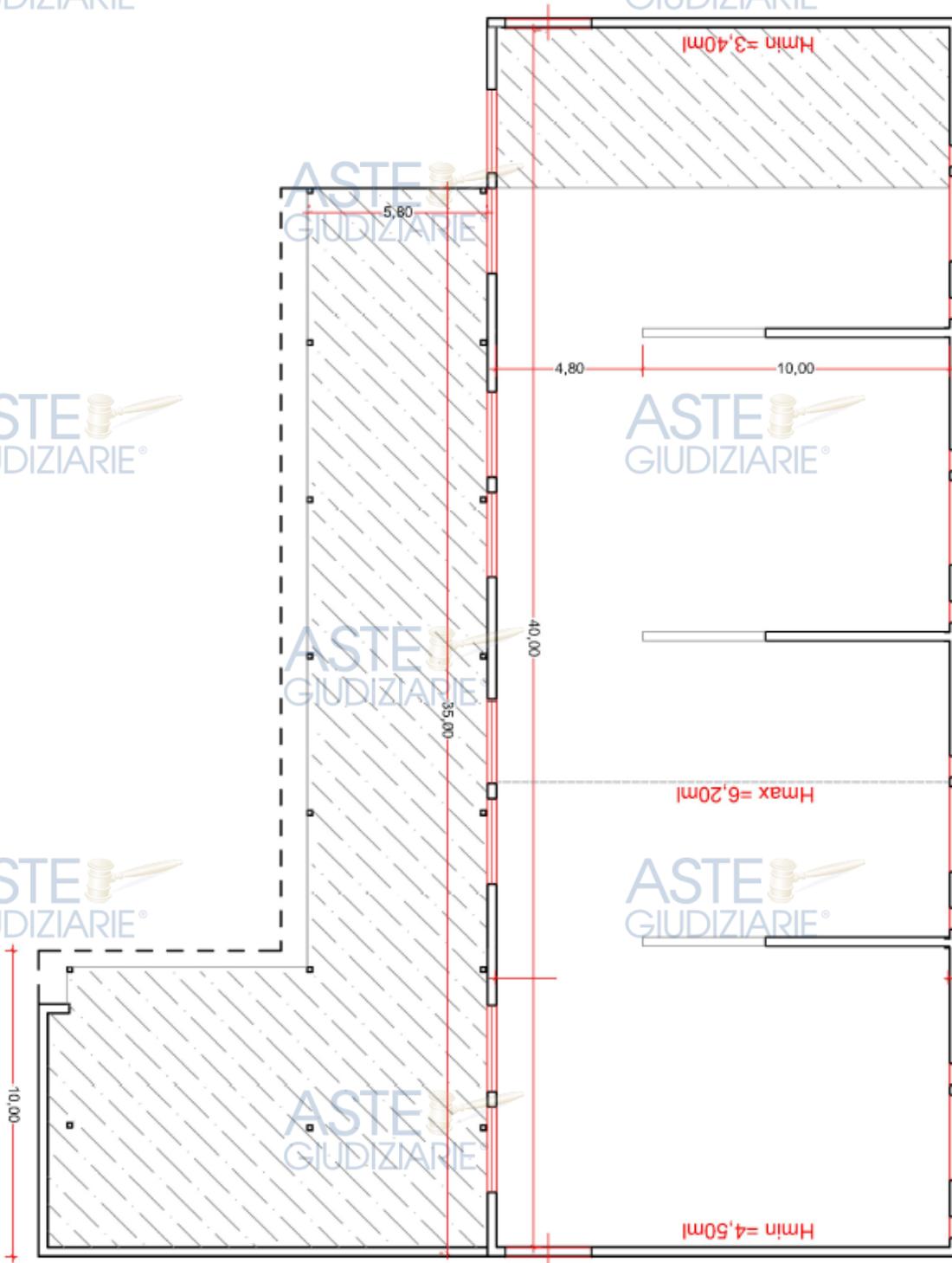




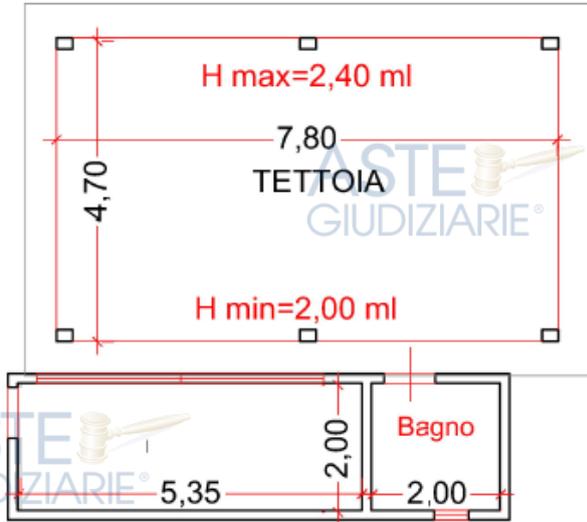
EX STALLA
(134,70 mq da ripristinare)

EX DEPOSITO
(28,48 mq da ripristinare)

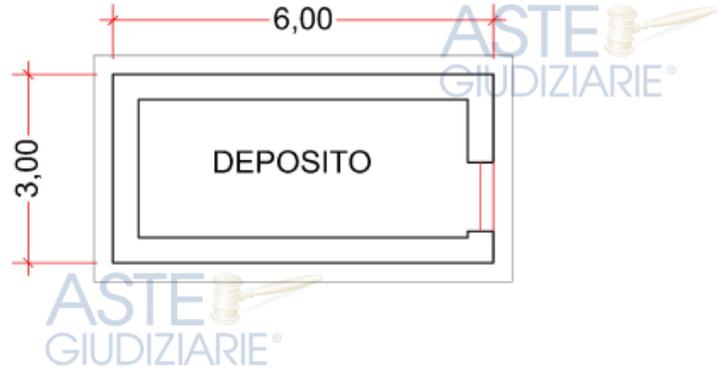




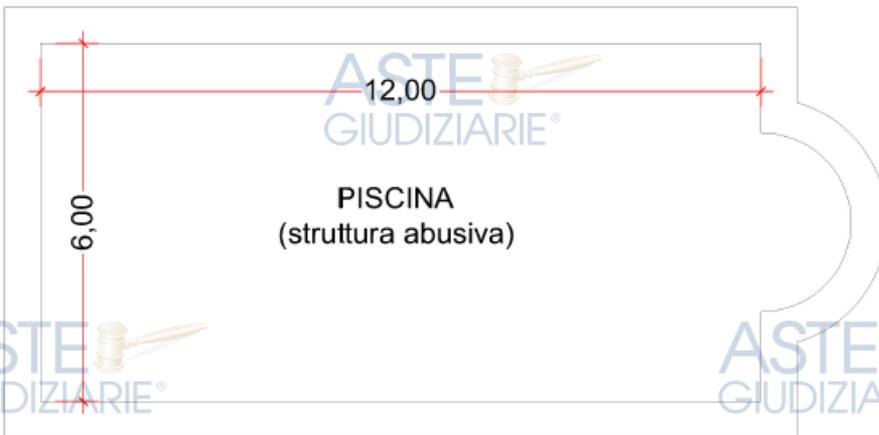
FABBRICATO F - non identificato in catasto - abusivo



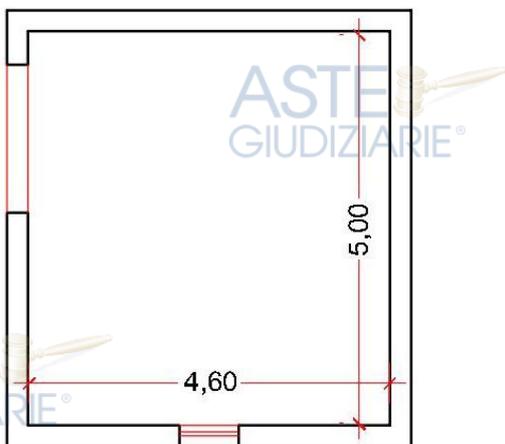
FABBRICATO I - sulla Particella 162 - Deposito



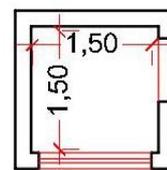
PISCINA non identificata in catasto - abusiva



FABBRICATO G - Particella 211 - Magazzino



FABBRICATO H - Particella 212- Pesa



Catasto 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
	10	210 211 212 213			D/10				Euro 109,60	T

Indirizzo catastale: Strada Monte Gemini snc, Piano T

ASTE GIUDIZIARIE®
Intestatari catastali:

•

ASTE GIUDIZIARIE®

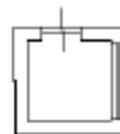
Planimetrie catastali di u.i.u.:



Particella 210



Particella 211



Particella 212



Particella 213

ASTE GIUDIZIARIE®
Corrispondenza catastale

Le particelle 211 e 212 appaiono sostanzialmente conformi alla planimetria catastale di u.i.u. La particella 210 risulta difforme essendo stata ampliata, chiusa con tamponature laterali, suddivisa in



ambienti interni, oltre che per aver aggiunto un grande portico. La particella 213, già accatastata in maniera poco corretta in origine trattandosi di un unico ambiente con quello alla part 216 sub 2, risulta comunque difforme allo stato attuale in quanto notevolmente ampliato con diversi ambienti ed un portico e trasformato da deposito in abitazione.

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Categoria	Classe	Superficie mq Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
	10	210			Ente urbano		04 56		

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Categoria	Classe	Superficie mq Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
	10	211			Ente urbano		00 30		

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Categoria	Classe	Superficie mq Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
	10	212			Ente urbano		00 04		

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Categoria	Classe	Superficie mq Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
	10	213			Ente urbano		0012		

Catasto 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
	10	214			D/10				Euro 305,20	T
		215	2							
		216	1							
			2							

Indirizzo catastale: Strada Monte Gemini snc, Piano T

Intestatari catastali:

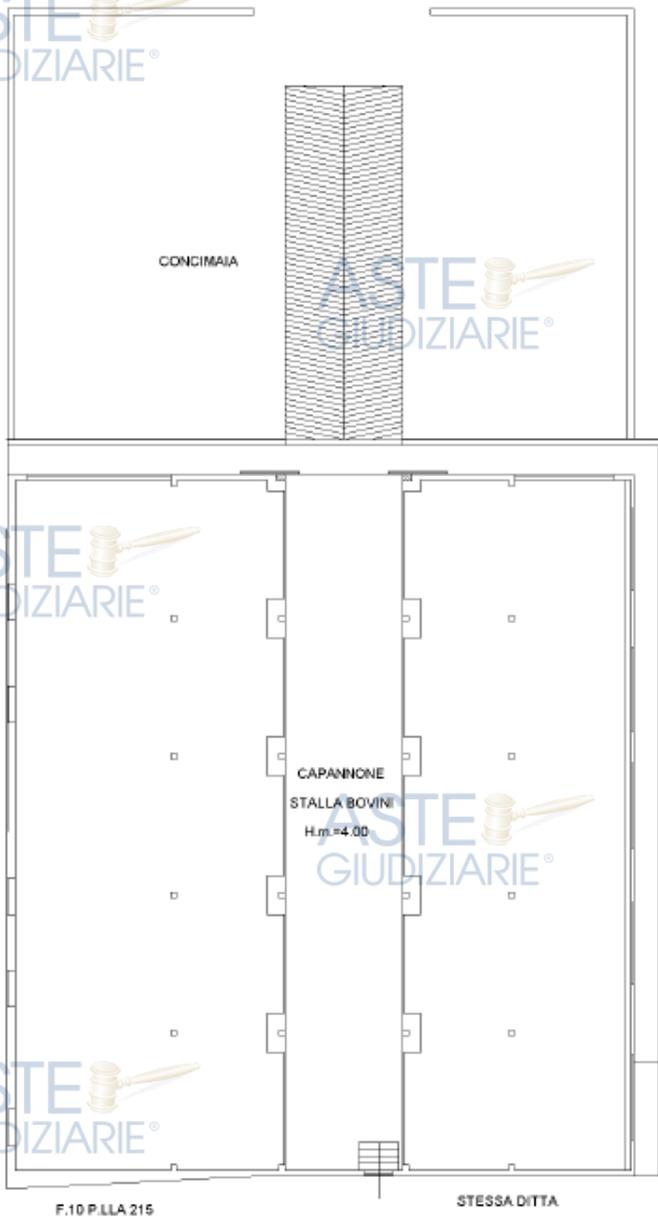
•



Particella 215 sub 2



Particella 216 sub 2



Particella 214



Particella 216 sub 1



Corrispondenza catastale

La particella 214 risulta difforme essendo stata notevolmente ampliata, suddivisa in tanti ambienti interni a diversi usi. La particella 215 sub 2 risulta difforme, appare oggi suddivisa in 3 ambienti interni ed ampliata con un piano seminterrato, sebbene risulti in corso di completamento apparrebbe essere destinata ad ampliamento della abitazione adiacente. La particella 216 sub 1 risulta difforme essendo stata notevolmente ampliata con un corpo di fabbrica adiacente ed altre superfetazioni estese su terreno confinante. La particella 216 sub 2, come già detto in precedenza accatastata in maniera poco corretta in origine trattandosi di un unico ambiente con quello alla part 213, risulta difforme in quanto notevolmente ampliato con diversi ambienti ed un portico e trasformato da deposito in abitazione.

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	10	215	1		A/4	3	5,5 vani	119 mq	Euro 440,28	T

Indirizzo catastale: Strada Monte Gemini snc, Piano T

Intestatari catastali:

-

Planimetria catastale di u.i.u.:



Corrispondenza catastale

La particella 215 sub 1 risulta difforme per diversa distribuzione degli ambienti interni e realizzazione di finestre, appare suddivisa in 2 unità con accesso indipendente, il portico risulta ampliato e in una zona è stato ricavato un ripostiglio in muratura. Nella zona a giardino inoltre è stata realizzata una piscina, una tettoia ed ambienti chiusi non riportati in catasto.

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Categoria	Classe	Superficie mq Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
	10	214			Ente urbano		05 48		

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Categoria	Classe	Superficie mq Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
	10	215			Ente urbano		01 63		

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Categoria	Classe	Superficie mq Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
	10	216			Ente urbano		01 57		

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

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Categoria	Classe	Superficie mq Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
	10	11		AA	seminativo	4	54 48	15,48 €	14,07 €
				AB	pascolo	2	40 00	2,27 €	0,62 €

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Categoria	Classe	Superficie mq Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
	10	84		AA	seminativo	4	50 00	14,20 €	12,91 €
				AB	pascolo	2	50 00	2,84 €	0,77 €

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Categoria	Classe	Superficie mq Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
	10	85			pascolo	2	1 07 58	6,11 €	1,67 €

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Categoria	Classe	Superficie mq Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
	10	162		AA	seminativo	4	50 82	14,44 €	13,12 €
				AB	pascolo	2	40 00	2,27 €	0,62 €

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Categoria	Classe	Superficie mq Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
	10	46			seminativo	4	47 90	13,61€	13,37 €

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Categoria	Classe	Superficie mq Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
	10	70			seminativo	3	12 80	5,62€	3,97 €

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Categoria	Classe	Superficie mq Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
	10	82			Pasc. cespug	2	11 20	0,46€	0,12 €

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Categoria	Classe	Superficie mq Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
	10	87			seminativo	4	12 71	3,61€	3,28 €

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Categoria	Classe	Superficie mq Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
	10	99			seminativo	3	14 00	6,15€	4,34 €

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Categoria	Classe	Superficie mq Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
	10	124		AA	seminativo	2	78 19	4,44 €	1,21 €
				AB	pascolo	U	05 01	0,31 €	0,10 €

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Categoria	Classe	Superficie mq Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
	10	127			Pascolo	2	17 40	0,99 €	0,27 €

Storia catastale

In catasto terreni la particella 210 di attuali 456 mq, la particella 211 di attuali 30 mq, la particella 212 di attuali 4 mq, la particella 213 di attuali 12 mq, risultano in qualità Ente urbano dal 11/05/2004; derivano dal frazionamento della particella 11 di originari 9950 mq dall'impianto meccanografico del 28/07/1979 e di attuali 9448 mq (mq 456+30+4+12= 9950 mq).

In catasto fabbricati le particelle 210,211,212,213 graffate, risultano costituite dal 23/07/2004.

In catasto terreni la particella 214 di attuali 548 mq, la particella 215 di attuali 163 mq, la particella 216 di attuali 157 mq, risultano in qualità Ente urbano dal 11/05/2004; derivano dal frazionamento della particella 162 di originari 9950 mq dall'impianto meccanografico del 28/07/1979 e di attuali 9082 mq (mq 548+163+157= 9082 mq). Dagli atti di provenienza si evince che la particella 162 deriva dal frazionamento della Particella 11.

In catasto fabbricati le particelle 214,215 sub 2,216 sub 1-2, graffate, nonché la particella 215 sub1 risultano costituite dal 23/07/2004.

In catasto terreni la particella 84 di 10.000 mq permane invariata dall'impianto meccanografico del 28/07/1979.

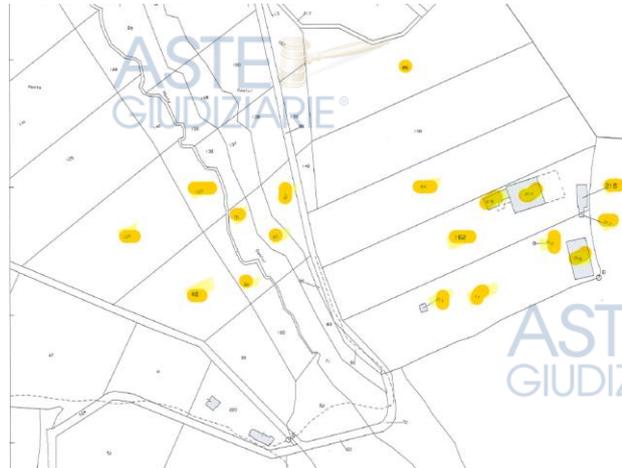
In catasto terreni la particella 85 di 10.758 mq permane invariata dall'impianto meccanografico del 28/07/1979.

In catasto terreni le particelle 46,70,82,87,99, 124, 127 permangono così dall'impianto meccanografico del 28/07/1979.

Come nelle immagini di sotto riportate.



Estratto di mappa catastale riportata nel PdC 45/2004



- Estratto di mappa catastale attuale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili non fanno parte di un condominio, pertanto, non vi sono oneri condominiali che rimarranno a carico dell'acquirente.

[ALLEGATO - **Catastali**]



In merito ad usi civici, censi e livelli

L'attestazione di esistenza/inesistenza Usi civici in favore del Comune di Campagnano di Roma ha confermato inesistenza di usi civici per gli immobili oggetto di causa come di sotto in tralcio e meglio in allegato.



In merito a censi e livelli ancora in essere nulla emerge in atti.

[ALLEGATO -Attestazione usi civici]

In merito a servitù

In merito a servitù si segnala che esiste di fatto una servitù di passaggio su di una porzione delle particelle 11, 84, 85,162, sulle quali si sviluppa la strada della Sarnacchiola; una ulteriore servitù di passaggio si esercita di fatto su di una porzione della particella 46 sulla quale si sviluppa la strada di Monte Gemini.

In merito a vincoli

Ai fini del rilascio del PdC 45/2004 è stato presentato un PUA Piano di Utilizzazione aziendale dell'azienda agricola richiedente; per il suddetto PUA la commissione edilizia del Comune di Campagnano di Roma ha espresso parere favorevole con Verbale n.84 del 05/02/2004 ed approvato con Delibera di Giunta Comunale n.51 del 09/03/2004, è stata quindi stipulata Convenzione trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 in data 16/04/2004 al Registro generale n. 19869 e Registro particolare n. 12486 di impegno di tutti gli obblighi assunti con il PUA che di seguito si evidenziano nei punti salienti rimandando alla lettura integrale nei documenti allegati per maggiore chiarezza .

"La convenzione rimanda all'obbligo per l'imprenditore di:

a) effettuare gli interventi previsti dal programma in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;

b) non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del piano;

c) non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare per almeno 10 anni dall'ultimazione della costruzione e senza apposita autorizzazione del comune;

d) non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse;

e) asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono;

f) ad iniziare gli interventi previsti entro un anno dal rilascio del permesso di costruire ed ultimarli entro tre anni dalla data del loro inizio.

Articolo 3) Per tutto quanto non espressamente previsto negli articoli precedenti ci si atterra scrupolosamente alle vigenti disposizioni di legge in materia.

Articolo 4) Il mancato rispetto degli impegni assunti con la presente convenzione o la non perfetta osservanza degli stessi, anche in maniera parziale, comporta la sospensione e il conseguente annullamento dei permessi di costruire rilasciati e resta comunque stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità e di uso dei fabbricati concessi, se non quando sia stato adempiuto a tutti gli obblighi derivanti

Articolo 5) Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla presente convenzione si dichiara competente il Tribunale di Tivoli.

Articolo 6) La presente Convenzione viene trascritta integralmente nei registri immobiliari. tutte le spese relative ed altre conseguenti ed eventuali anche riferimento ad oneri tributari sono a totale carico dell'imprenditore agricolo.

Articolo 7) La convenzione avrà la validità di dieci anni a decorrere dalla data di registrazione rinnovabile previa presentazione di altri o nuovi piani di utilizzazione aziendale."

[ALLEGATO - PUA Convenzione nota di trascrizione e titolo]

Agli Atti della pratica edilizia del Permesso di Costruire 45/2004 vi è Atto d'obbligo del Notaio Enrico Valeri del 09/10/2004 repertorio 14.212 raccolta 7.562, registrato a Roma -Ufficio Entrate Roma 3 il 13/10/2004, giunto al protocollo n. 16815 cat. VI del Comune di Campagnano di Roma il 18/10/2004 con il quale sono state vincolate le Particelle 11,46,70,82,84,85,87,99,124,127,162, per un totale di 60.579 mq sia per la realizzazione della cubatura sia per la destinazione d'uso agricola. Atto d'obbligo edilizio trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 15/10/2004 al Registro particolare n. 35751 e Registro generale n. 58189.

[ALLEGATO - Atto d'obbligo nota di trascrizione e titolo]

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo il complesso è stato trovato libero da persone ivi residenti. L'alloggio presente sulla particella 216 risultava arredato ed abitabile. L'attività di allevamento di bestiami risultava attiva. Sono stati rinvenuti inoltre alcuni autoveicoli e mezzi agricoli.

In sede del sopralluogo del 05/09/2024 l'esecutato ha fornito la copia cartacea di un contratto di locazione relativa ai terreni agricoli di cui alle particelle 46,70,82,87,99,162,11,84,85,124,127, datato 12/12/2022 con durata dal 12/12/2022 al 11/12/2037, registrato presso l'Ufficio Registro di Viterbo il 20/12/2022 al n.9504 serie 3T. Il contratto di locazione, in quanto successivo alla data del presente Pignoramento trascritto in data 25/06/2015, sembrerebbe quindi non opponibile alla presente procedura.

[ALLEGATO - Contratto di Locazione]

L'accesso agli atti presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Campagnano di Roma ha consentito di verificare quanto segue:

Il soggetto esecutato risulta di stato civile libero; residente presso i luoghi di causa con stato di famiglia composto solo dall'esecutato stesso.

Nell'Atto di provenienza del 01/08/2006 il soggetto esecutato ha dichiarato di essere in stato civile libero.

[ALLEGATO - Certificati Anagrafici-stato civile]

PROVENIENZE VENTENNALI DEGLI IMMOBILI

L'appezzamento di terreno identificato in catasto del Comune di Campagnano di Roma al Foglio 10 particella 162 (insieme a maggior consistenza) **ed i fabbricati alle particelle 214, 215 sub 2, 216 sub 1 e 2**, sono pervenuti all'esecutato per la piena proprietà con Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Stefano Bompadre di Roma del 01/08/2006 rep. 5655/3471, trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma II del 02/08/2006 al Reg. Gen. 53319 e Reg. Part. n. 31891 per acquisto fattone dai Signori _____ tra loro coniugati in regime di separazione dei beni.

L'appezzamento di terreno identificato in catasto del Comune di Campagnano di Roma al Foglio 10 particella 162 pervenne a _____ coniugata in separazione dei beni (con _____) con atto a rogito del Notaio Mario Enzo Romano di Roma del 14/11/1998 repertorio 314424/11858, (registrato a Roma il 02/12/1998 trascritto a Roma 2 il giorno 11/12/1998 al Registro Particolare n. 25079 e Registro generale n.38883 del 11/12/1998) per acquisto fattone dal sig. _____. Allora la superficie della particella 162 era di 9.950 mq (corrispondente alla somma delle superfici delle odierne particelle 214,215,216-enti urbani e dell'attuale Particella 162).

Come nella immagine di sotto:

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA ATTUALE	SUPERFICIE mq
TERRENI	10	214	ENTE URBANO	548
TERRENI	10	215	ENTE URBANO	163
TERRENI	10	216	ENTE URBANO	157
TERRENI	10	162	SEMINATIVO	5.082
			PASCOLO	4.000
			TOTALE	9.950

Al sig. l'appezzamento di terreno identificato in catasto del Comune di Campagnano di Roma al Foglio 10 particella 162 pervenne con atto del Notaio Massimo Manara di Roma del 27/03/1984, repertorio n. 5257/1950, registrato a Roma il 16/04/1984 al n.20050, trascritto a Roma 2 il 17/04/1984 al Registro Particolare n.9921 e Registro generale n.11346; per acquisto fattone dal sig.

Per quanto sopra i passaggi risultano essere:

- Piena Proprietà per 1/1
- Piena Proprietà - ½ ciascuno in separazione dei beni
- - Enfiteusi
- Università agraria Campagnano di Roma - Diritto del concedente 1/1 - perpetua 1/1

[ALLEGATO- **Atti di Provenienza**- Titolo di proprietà, Romano 25079-1998_Manara 9921-1984 Part 162]

L'appezzamento di terreno identificato in catasto del Comune di Campagnano di Roma al Foglio 10 particella 11 pervenne a coniugata in separazione dei beni (con) con atto del Notaio Maria Salerno di Roma del 28/11/1998, repertorio n. 2780/1622, registrato a Roma il 11/12/1998 e trascritto a Roma 2 il 15/12/1998 al Registro Particolare n.25388 e Registro generale n.39392; per acquisto fattone dai sig.ri

Allora la superficie della particella 11 era di 9.950 mq (corrispondente alla somma delle superfici delle odierne particelle 210,211,212,213-enti urbani e dell'attuale Particella 11). Come nella immagine di sotto:

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA ATTUALE	SUPERFICIE mq
TERRENI	10	210	ENTE URBANO	456
TERRENI	10	211	ENTE URBANO	30
TERRENI	10	212	ENTE URBANO	4
TERRENI	10	213	ENTE URBANO	12
TERRENI	10	11	SEMINATIVO	5.448
			PASCOLO	4.000
			TOTALE	9.950

Ai sig.ri

l'appezzamento di

terreno identificato in catasto del Comune di Campagnano di Roma al Foglio 10 particella 11 pervenire con atto del Notaio Enrico Valeri del 19/01/1990, repertorio n. 6567/3297, trascritto a Roma 2 il 26/01/1990 al Registro Particolare n.3095 e Registro Generale n.4248 Per acquisto fattone dai sig.ri

Per quanto sopra i passaggi risultano essere:

•

Piena Proprietà per 1/1

•

Piena Proprietà - 1/1

•

CONIUGI IN COMUNIONE DEI BENI Proprietà per 1/2

•

CONIUGI IN COMUNIONE DEI BENI Proprietà per 1/2

•

CONIUGI IN COMUNIONE DEI BENI Piena Proprietà per 1/1

[ALLEGATO- Atti di Provenienza- Titolo di proprietà, Salerno 25388-1998_Valeri 3095-1990 Part 11]

L'appezzamento di terreno identificato in catasto del Comune di Campagnano di Roma al Foglio

10 particella 85 pervenire a

coniugata in separazione dei beni (con

) con atto del Notaio Enrico Valeri del 01/07/2000, repertorio n. 12109/6311, registrato a

30 di 53



Roma 3 il 07/07/2000 al n. 26849, serie 1V, trascritto a Roma 2 il 06/07/2000 al Registro Particolare n. 17963 e Registro generale n.27483; per acquisto fattone dal sig. . Allora la superficie della particella 85 era di 10.758 mq e così permane allo stato attuale.

Al sig. l'appezzamento di terreno identificato in catasto del Comune di Campagnano di Roma al Foglio 10 particella 85 pervenne per Decreto del Commissariato degli Usi Civici di Roma del 08/11/1965 registrato a Roma il 17/11/1965 al n.10.502 vol.67 degli Atti Giudiziari e trascritto a **Roma** il 07/02/1966 al Registro Particolare n.6461 e Registro generale n.9997 con il quale le concessioni in enfiteusi della Università agraria del Comune di Campagnano vengono trasformate in enfiteusi perpetue e contestualmente affrancate.

Per quanto sopra i passaggi risultano essere:

- Piena Proprietà per 1/1
- Piena Proprietà - 1/1
- Piena Proprietà - 1/1
- Università agraria Campagnano di Roma - Diritto del concedente 1/1 - Enfiteusi perpetua 1/1

[ALLEGATO- **Atti di Provenienza**- Titolo di proprietà, Prov.za Valeri 17963-2000, Comm.Usi civici 6461-1966.]

L'appezzamento di terreno identificato in catasto del Comune di Campagnano di Roma al Foglio 10 particella 84 pervenne a coniugata in separazione dei beni (con) con atto del Notaio Maria Salerno di Roma in data 28/11/1998, repertorio n. 2782/1624, registrato a Roma il giorno 11/12/1998 e trascritto a Roma 2 il 15/12/1998 al Registro Particolare n. 25390 e Registro generale n. 39394 per acquisto fattone dal sig. Allora la superficie della particella 84 era di 10.000 mq e così permane allo stato attuale.

Al sig. l'appezzamento di terreno identificato in catasto del Comune di Campagnano di Roma al Foglio 10 particella 84 pervenne per Decreto del Commissariato degli Usi Civici di Roma del 15/11/1962 registrato a Roma il 29/11/1962 al n.5012 vol.49 degli Atti Giudiziari con il quale le concessioni in enfiteusi della Università agraria del Comune di Campagnano vengono trasformate in enfiteusi perpetue e contestualmente affrancate.

Per quanto sopra i passaggi risultano essere:

-



Piena Proprietà per 1/1

Piena Proprietà - 1/1

Piena Proprietà - 1/1

- Università agraria Campagnano di Roma - Diritto del concedente 1/1 - perpetua 1/1

• Enfiteusi

[ALLEGATO- **Atti di Provenienza**- Titolo di proprietà, Prov.za Salerno 25390-1998_Part84]

L'appezzamento di terreno identificato in catasto del Comune di Campagnano di Roma al Foglio 10 con particelle 46.70.82.87.99 e le Particelle 124 e 127, è pervenuti all'esecutato per la piena proprietà con Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Stefano Bompadre di Roma del 01/08/2006 rep. 5655/3471, trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma II del 02/08/2006 al Reg. Gen. 53319 e Reg. Part. n. 31891 per acquisto fattone dai Signori tra loro coniugati in regime di separazione dei beni.

Alla sig.ra l'appezzamento di terreno identificato in catasto del Comune di Campagnano di Roma al Foglio 10 **Particelle 124 e 127**, erano pervenute con Atto a rogito Notaio Maria Salerno del 28/11/1998, repertorio n. 2781/1623, registrato a Roma il 11/12/1998 e trascritto a Roma 2 il 15/12/1998 al Registro Particolare n. 25389 e Registro Generale n.39393 per acquisto fattone dal Sig. dal sig. . Allora la superficie della particella 124 era di 8320 mq, quello della Particella 127 di 1740 mq.

Al sig. l'appezzamento di terreno identificato in catasto del Comune di Campagnano di Roma al Foglio 10 particelle 124 e 127 pervenne per Decreti del Commissariato degli Usi Civici di Roma del 03/01/1948, 18/05/1949 e 21/10/1952 debitamente registrati in utenza provvisoria trasformata in enfiteusi perpetua con contestuale affrancazione del canone in forza del Decreto Commissariato degli Usi Civici di Roma in data 08/11/1965, registrato a Roma il 17/11/1965 al n.10502 vol.87 degli Atti Giudiziari e trascritto a Roma il 17/02/1966 al Registro Particolare n. 6461 e Registro generale n. n.9997

Per quanto sopra i passaggi risultano essere:

-

Piena Proprietà per 1/1

Piena Proprietà - 1/1



- Università agraria Campagnano di Roma - Diritto del concedente 1/1 -
Enfiteusi perpetua 1/1

[ALLEGATO- **Atti di Provenienza**- Titolo di proprietà, Prov.za Salerno 25389-1998, Salerno 25390-1998]

L'appezzamento di terreno identificato in catasto del Comune di Campagnano di Roma al Foglio

10 con particelle 46,70,82,87,99 pervenne ai signori con Atto

a rogito Notaio Mario Enzo Romano di Roma del 16/09/1998, repertorio n. 313200/11745, registrato

a Roma il 24/09/1998 e trascritto a Roma 2 il 25/09/1998 al Registro Particolare n. 19319 e Registro

Generale n.29427 per acquisto fattone dal Sig. . Allora la superficie della particella

46 era di 4.790 mq, quello della Particella 70 di 1280 mq, quello della Particella 82 di 1120 mq, quello

della Particella 87 di 1271 mq, quello della Particella 99 di 1400 mq.

Al Sig l'appezzamento di terreno pervenne per Decreto del Commissariato degli

Usi Civici di Roma rep. 25 del 05/05/1975, registrato a Roma il 29/09/1975 al n.6719 degli Atti

Giudiziari e trascritto a Roma 2 il 25/02/1976 al Registro Particolare n. 3195 e Registro generale

n.4012

Per quanto sopra i passaggi risultano essere:

-

Piena Proprietà - ½ ciascuno in separazione dei beni

-

- Università agraria Campagnano di Roma - Diritto del concedente 1/1-
Diritto di enfiteusi 1/1

[ALLEGATO-**Atti di Provenienza**-Titolo di proprietà,Prov.za Romano 19319-1998,Comm.Usi civici-3195-1976]

N.B. All'esito delle indagini apparrebbe esservi continuità delle provenienze al ventennio, purtuttavia deve farsi riferimento al certificato notarile ultraventennale da integrarsi.



In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l’Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 21/11/2024, a campione su alcune delle particelle oggetto di Pignoramento da cui sono risultate le seguenti formalità:

Immobile in Catasto Terreni di Campagnano di Roma (RM) Foglio 10 Particella 85

1. TRASCRIZIONE del 06/07/2000 - Registro Particolare 17963 Registro Generale 27483
Pubblico ufficiale VALERI ENRICO Repertorio 12109 del 01/07/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 16/04/2004 - Registro Particolare 12486 Registro Generale 19869
Pubblico ufficiale DR. ANGELO GREGORI Repertorio 402/2004 del 23/03/2004
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 15/10/2004 - Registro Particolare 35751 Registro Generale 58189
Pubblico ufficiale VALERI ENRICO Repertorio 14212 del 09/10/2004
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 02/08/2006 - Registro Particolare 31892 Registro Generale 53320
Pubblico ufficiale BOMPADRE STEFANO Repertorio 5655/3471 del 01/08/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 02/08/2006 - Registro Particolare 13951 Registro Generale 53321
Pubblico ufficiale BOMPADRE STEFANO Repertorio 5656/3472 del 01/08/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 23/06/2015 - Registro Particolare 3977 Registro Generale 24798
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 71960 del 29/12/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 25/06/2015 - Registro Particolare 18214 Registro Generale 25216
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI Repertorio 2209/2015 del 09/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 02/07/2019 - Registro Particolare 23209 Registro Generale 33243
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 52/2019 del 19/06/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO BENI AI SENSI DEL D.LVO 159/2011
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 6869 del 10/11/2021 (DISSEQUESTRO N. 204/2021)



Immobile in Catasto Fabbricati di Campagnano di Roma (RM) Foglio 10 Particella 214

1. TRASCRIZIONE del 02/08/2006 - Registro Particolare 31891 Registro Generale 53319
Pubblico ufficiale BOMPADRE STEFANO Repertorio 5655/3471 del 01/08/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati
2. ISCRIZIONE del 02/08/2006 - Registro Particolare 13951 Registro Generale 53321
Pubblico ufficiale BOMPADRE STEFANO Repertorio 5656/3472 del 01/08/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati
3. ISCRIZIONE del 23/06/2015 - Registro Particolare 3977 Registro Generale 24798
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 71960 del 29/12/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 25/06/2015 - Registro Particolare 18214 Registro Generale 25216
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI Repertorio 2209/2015 del 09/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 02/07/2019 - Registro Particolare 23209 Registro Generale 33243
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 52/2019 del 19/06/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO BENI AI SENSI DEL D.LVO 159/2011

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6869 del 10/11/2021 (DISSEQUESTRO N. 204/2021)

Presenza graffati

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie]

INQUADRAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO

Il Certificato di destinazione urbanistica richiesto in occasione della nomina del sottoscritto rilasciato in data 05/03/2020, di sotto in stralcio e completo in allegato, certifica che tutta la proprietà è classificata in zona 'E1' *agricola normale*. Come noto, successivamente la presente procedura esecutiva è stata sospesa. Dai colloqui avuti con l'ufficio tecnico del Comune di Campagnano di Roma ai fini dell'aggiornamento del CDU è emersa l'invarianza del PRG. In ogni caso si consiglia di rinnovare il CDU in occasione del trasferimento del compendio.

SETTORE VI
Urbanistica- Edilizia privata- Controllo del territorio

Vista la richiesta dell'Ing. Giampiero CECI presentata in data 27/02/2020 prot. 7257;
Visto il P.R.G. vigente di questo Comune approvato con deliberazioni di G.R. n° 12 del 10-01-74 e 939 del 17-04-74;

CERTIFICA

che il terreno sito in questo Comune in loc. "Monte Gemini" distinto al N.C.T. al foglio n° 10 part. n° 11, 84, 85, 124, 127, 162, 70, 87, 82, 99, 46, 210, 211, 212, 213, 214, 215 e 216, ai fini del vigente P.R.G. di questo Comune è classificato zona E sottozona E1 (*agricola normale*). Terreno sottoposto a vincolo paesistico ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2004 n° 42 imposto con deliberazione di G.R. n° 5848 dell' 8/10/85 - B.U.R. n° 6/86.

Tutto il terreno è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera f) del Decreto Legislativo 22/01/2004 n° 42 in quanto ricadente all'interno del perimetro del Parco Naturale di Veio L. R. n° 29 del 06.10.1997, pubblicata sul supplemento ordinario n° 2 al B.U.R. Lazio n° 31 del 10-11-97.

Il terreno di cui alla part. 127 - 70 - 82 - 87 e parte dei terreni di cui alle part. 11 - 84 - 85 - 124 - 46 - 99 - 162 sono inoltre sottoposte a vincolo paesistico ai sensi dell'art. 142 lettera g) del Decreto Legislativo 22/01/2004 n° 42 terreni ricoperti da foreste e boschi.

I beni sono inquadrati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

-nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa in parte all'interno del Paesaggio Naturale del PTPR definito dall'art. 27 del PTPR ed in parte nel Paesaggio Naturale di Continuità.



-nella Tav. B: Beni paesaggistici - L'area appare ricompresa tra quelle sottoposte ai Vincoli Dichiarativi del PTPR ai sensi dell'art 134 let. c) d) del D lgs 42/04 e ss. mm. ed ii. ' Beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche' **Valle del Treja** normate ai sensi dell'art.8 delle NTA del PTPR e dell'art.38 -Vincoli Ricognitivi di Legge-Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co.1 lett.b e art. 142 co.1 del D.Lgs n.42 del 22/01/2004 del **Parco Naturale Regionale di Veio**; i fabbricati si trovano tutti in zona 'A' del Parco. Parte delle aree appaiono ricomprese nelle zone di tutela delle aree boscate ai sensi dell'art. 39 del PTPR.



Con l'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campagnano di Roma (Rm) è stato possibile reperire il **Permesso di costruire n.45 del 12/11/2004 in sanatoria** ai sensi dell'art 36 del DPR 380/2001 (ex art. 13 della Legge 47/85), pratica edilizia n.2 del 31/01/2000, istanza prot. 1273, **per la 'Realizzazione di fabbricati rurali a destinazione residenziale ed agricola'** sulle Particelle 11,46,70,82,84,85,87,99,124,127,162, **per un totale di 60.579 mq, concessa alla richiedente a seguito del rilascio della Regione Lazio dip. Sviluppo agricolo e mondo rurale, ufficio speciale decentrato K4 della certificazione ai sensi esclusivi della Legge n.10/1977 l'esercizio dell'attività di imprenditore agricolo a titolo principale.** Cubatura concessa per abitazione=330,70 mc - Cubatura concessa per stalle e magazzini 1626,36 mc. 1930,87 mc

Ai fini del rilascio del PdC 45/2004 è stato presentato un PUA Piano di Utilizzazione aziendale dell'azienda agricola richiedente; per il suddetto PUA la commissione edilizia del Comune di Campagnano di Roma ha espresso parere favorevole con Verbale n.84 del 05/02/2004 ed approvato con Delibera di Giunta Comunale n.51 del 09/03/2004, è stata quindi stipulata Convenzione trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 in data 16/04/2004 al Registro generale n. 19869 e Registro particolare n. 12486 di impegno di tutti gli obblighi assunti con il PUA.

La pratica per il rilascio del PdC 45/2004 in sanatoria è completa del Parere dell'Ente Parco di Veio espresso con nota del 07/09/2004 prot. 14332, in sanatoria, parere favorevole alle condizioni di seguito in stralcio, a cui si dovrà uniformarsi:

SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

Al rilascio di concessione in sanatoria in oggetto.

A condizione che:

- I manufatti vengano integrati con il paesaggio circostante mediante la piantumazione di una schermatura arborea, realizzata con essenze autoctone, lungo il perimetro della loro area di pertinenza;
- I manufatti siano rifiniti in ogni loro parte.

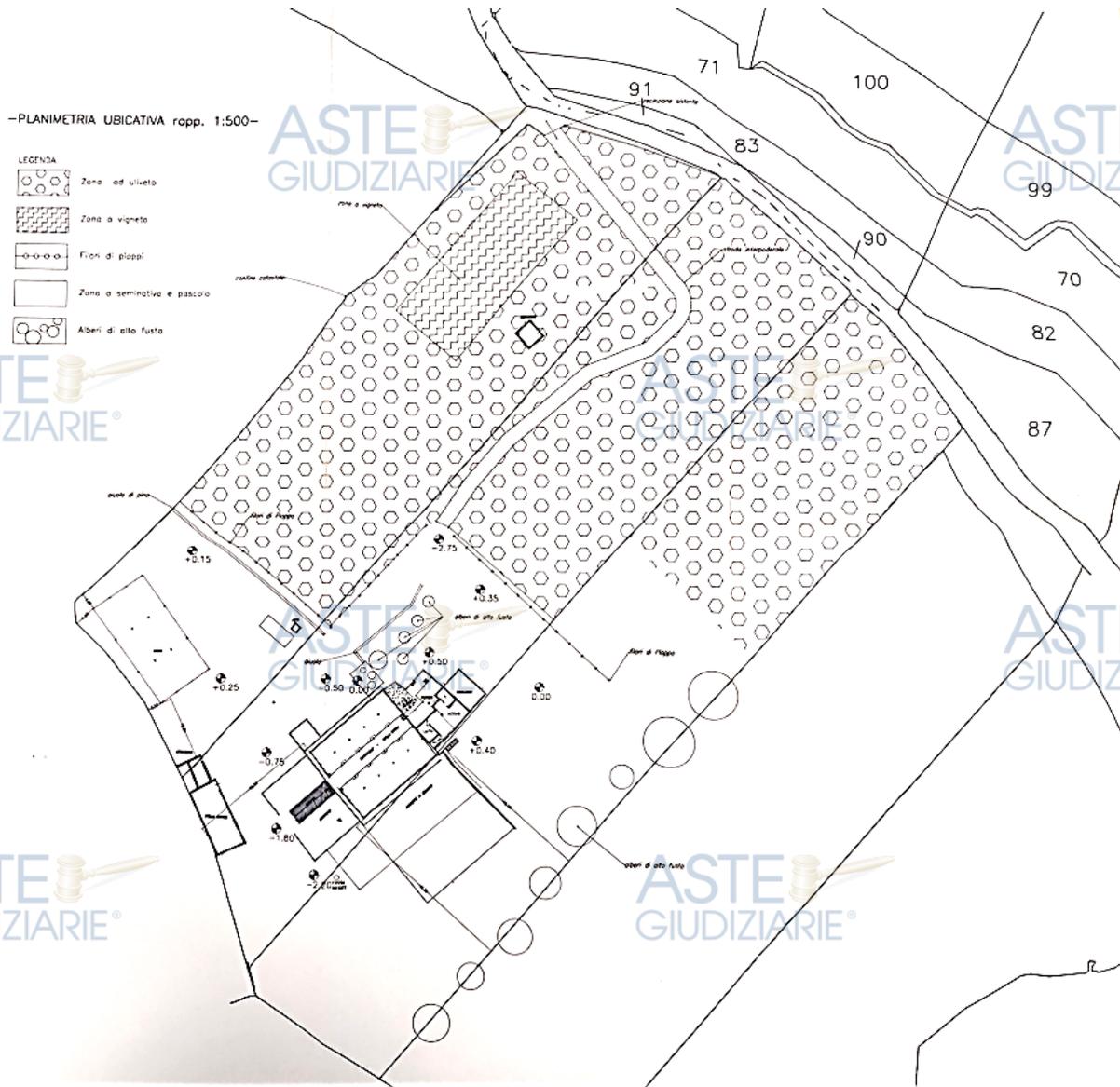
Ulteriore parere favorevole espresso dalla Regione Lazio per il vincolo paesaggistico determinazione n. B2646 del 04/08/2004 elenco 105/C/6 del 30/08/2004 con le seguenti prescrizioni:

con i criteri di gestione dell'area; coerenti con gli obiettivi di qualità paesaggistica stabiliti dall'art. 16/B , del Testo Coordinato delle NTA del PTP ambito n. 4 , in quanto l'intervento proposto non comporta modifiche sostanziali all'aspetto dei luoghi ,a condizione che lungo il perimetro dei manufatti vengano messe a dimora alberature di alto fusto tipiche della zona in modo da schermarlo; V.to ;l'approvazione del PUA con verbale n.1408 del 14.02.03 dell'ufficio decentrato della Regione Lazio K4, Visto il parere del Parco di Veio prot.2120 del 28.06.04.

Agli Atti della pratica edilizia del Permesso di Costruire 45/2004 vi è, inoltre, in quanto richiesto dal Comune ai fini del rilascio, **Atto d'obbligo a rogito Notaio Enrico Valeri del 09/10/2004 repertorio 14.212 raccolta 7.562, registrato a Roma -Ufficio Entrate Roma 3 il 13/10/2004, giunto al protocollo n. 16815 cat. VI del Comune di Campagnano di Roma il 18/10/2004** con il

quale sono state vincolate le Particelle 11,46,70,82,84,85,87,99,124,127,162, per un totale di 60.579 mq sia per la realizzazione della cubatura sia per la destinazione d'uso agricola.

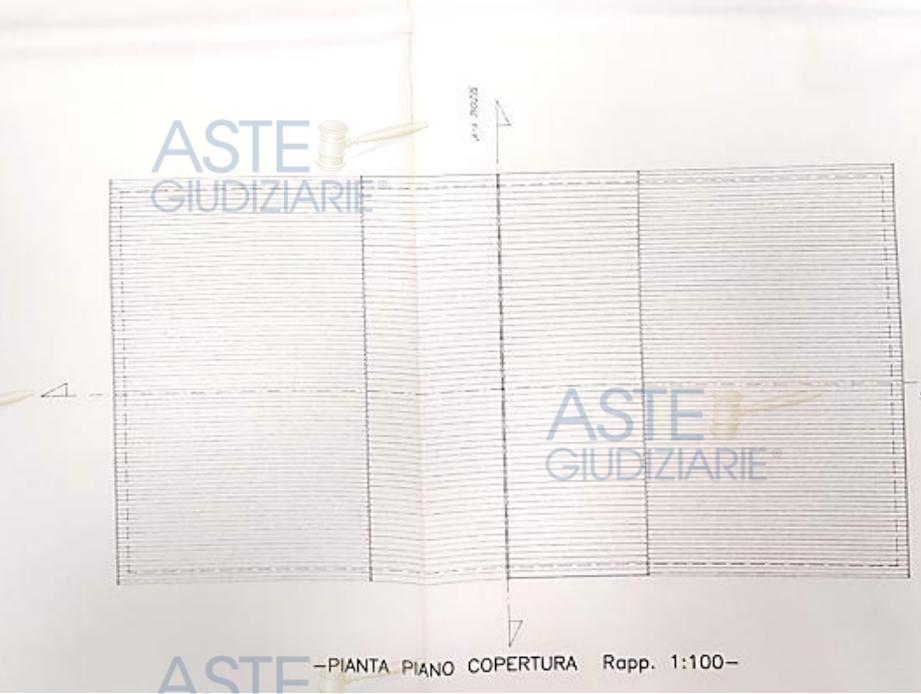
Di sotto in stralcio l'elaborato grafico allegato al Permesso di costruire n.45 del 12/11/2004 e PUA



CORPO 1



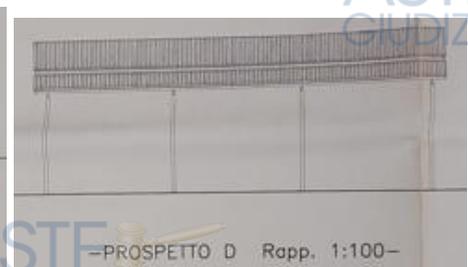
-PIANTA PIANO TERRA Rapp. 1:100-



-PIANTA PIANO COPERTURA Rapp. 1:100-



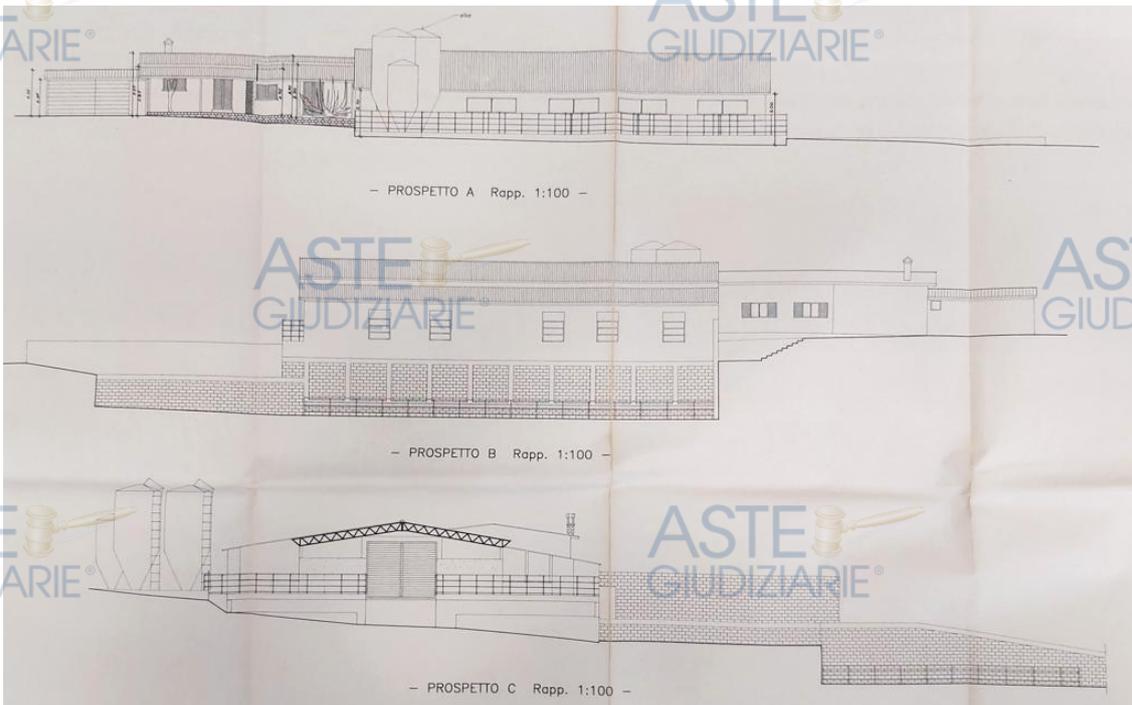
-PROSPETTO A Rapp. 1:100-

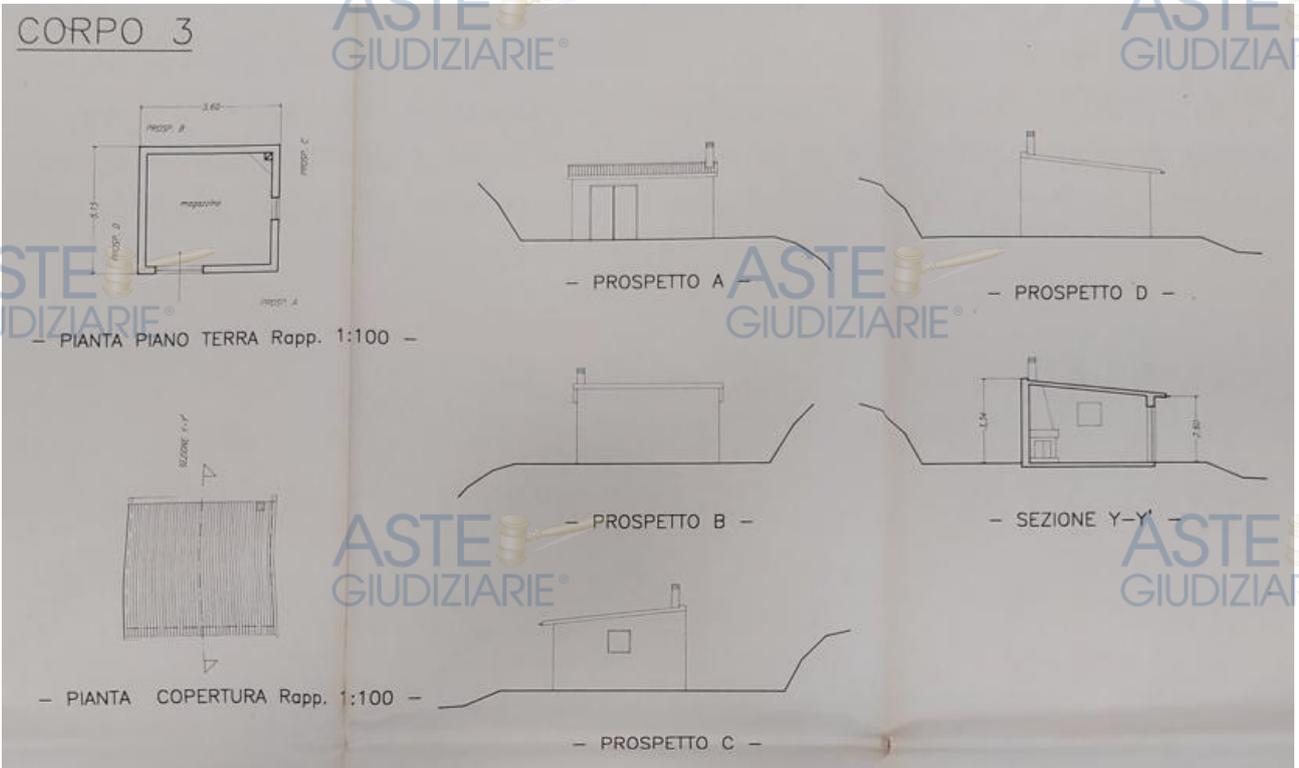
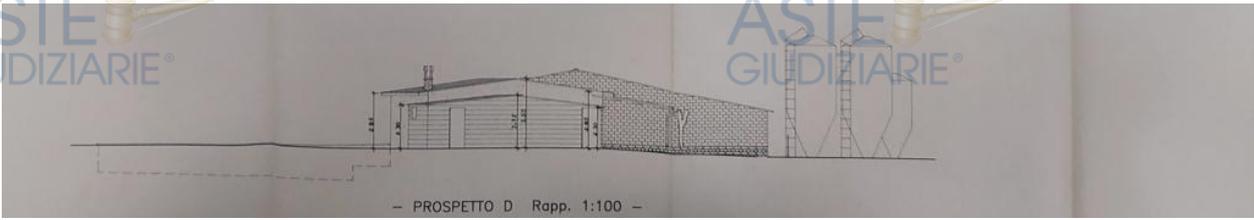


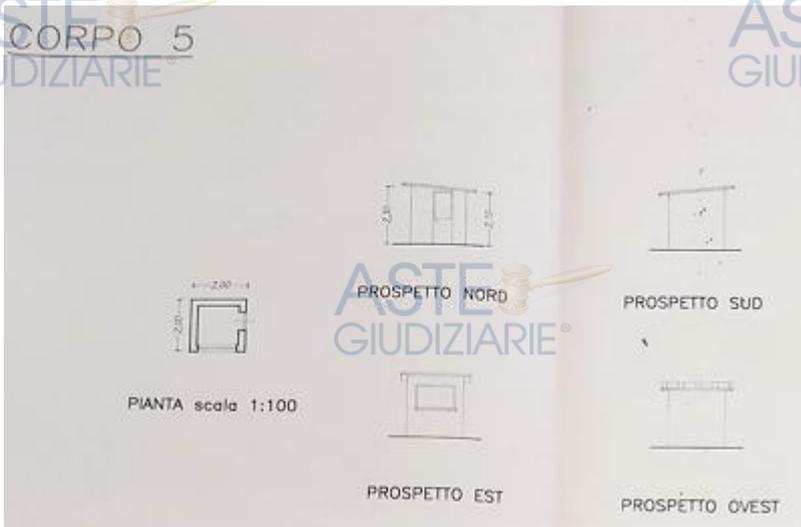
-PROSPETTO D Rapp. 1:100-



-PIANTA PIANO TERRA Rapp. 1:100-







Dal confronto del PdC 45/2004 con lo stato attuale si rilevano difformità a causa dei notevoli ampliamenti dei corpi di fabbrica originari, anche con diversa distribuzione interna, nello specifico:

- nel fabbricato identificato come corpo 1 del PdC 45/2004, in catasto con la Particella 210 e con la lettera 'E' nella restituzione grafica dello stato attuale, a destinazione tettoia per stoccaggio foraggi e macchine agricole, a fronte di una superficie accessoria assentita di 456,17 mq, vi sono attualmente 630 mq chiusi e 280 mq chiusi per 3 lati.
- nel fabbricato identificato come corpo 2 del PdC 45/2004, in catasto con la Particella 214, e con la lettera 'A' nella restituzione grafica dello stato attuale, a destinazione stalla e concimaia, a fronte di una superficie assentita di 546,70 mq, vi sono attualmente 688,00 mq ulteriori al Piano terra e 47,5 mq al piano 1;
- sempre nel fabbricato identificato come corpo 2 del PdC 45/2004, in catasto con la Particella 215 sub 1, e con la lettera 'B' nella restituzione grafica dello stato attuale, a destinazione abitazione, vi è diversa distribuzione degli ambienti interni e realizzazione di nuove finestre, appare suddivisa in 2 unità con accesso indipendente, il portico risulta ampliato e in una zona è stato ricavato un ripostiglio in muratura. Nella zona a giardino, in catasto con la particella 162, e con la lettera 'F' nella restituzione grafica dello stato attuale, inoltre, è stata realizzata una piscina, una tettoia ed altri ambienti chiusi, tutti privi di titolo edilizio.
- Infine nel fabbricato identificato come corpo 2 del PdC 45/2004, in catasto con la particella 215 sub 2, e con la lettera 'B' nella restituzione grafica dello stato attuale, a destinazione magazzino, vi è diversa distribuzione degli ambienti interni in quanto oggi suddivisa in 3 ambienti interni, un ampliamento con un piano seminterrato, realizzazione di finestre, e sebbene risulti non completa e priva di rifiniture apparrebbe essere un ampliamento della abitazione adiacente.



- Il fabbricato identificato come corpo 3 del PdC 45/2004, in catasto con la particella 211, e con la lettera 'G' nella restituzione grafica dello stato attuale, a destinazione magazzino, appare conforme. Si segnala che a seguito di incendio la copertura ha subito un cedimento.
- Il fabbricato identificato come corpo 4 del PdC 45/2004, in catasto con la particella 213 e particella 216 sub 2, e con la lettera 'D' nella restituzione grafica dello stato attuale, a destinazione magazzino, appare difforme allo stato attuale in quanto notevolmente ampliato con diversi ambienti ed un portico e trasformato in abitazione. A fronte di una superficie assentita di 28,48 mq, vi sono attualmente circa il raddoppio della superficie interna nonché circa 30 mq a portico.
- Sempre nel fabbricato identificato come corpo 4 del PdC 45/2004, in catasto con la particella 216 sub 1, e con la lettera 'D' nella restituzione grafica dello stato attuale, a destinazione stalla caprini, il corpo di fabbrica originario è stato ampliato con un portico antistante ed un grande corpo di fabbrica laterale, nonché con un corpo di fabbrica in aderenza realizzato su terreno estraneo alla presente procedura. A fronte di una superficie assentita di 140,70 mq, vi sono attualmente circa il 260 mq di superficie interna non completamente rifinita, nonché circa 11 mq a portico, oltre a cubatura in aderenza su terreno di proprietà di terzi.
- Il fabbricato identificato come corpo 5 del PdC 45/2004, in catasto con la particella 212, e con la lettera 'H' nella restituzione grafica dello stato attuale, a destinazione 'pesa', appare conforme allo stato attuale.
- Sull'appezzamento di terreno in catasto con la particella catastale 84, e con la lettera 'C' nella restituzione grafica dello stato attuale, è stata realizzata una grande struttura metallica per ricovero bestiame completamente abusiva.
- Sull'appezzamento di terreno in catasto con la particella catastale 162, e con la lettera 'I' nella restituzione grafica dello stato attuale, è stato realizzato un manufatto a deposito abusivo.
- Si segnala inoltre che il complesso non è raggiunto da servizi a rete comunali; pertanto, la fornitura di acqua è da pozzo, lo smaltimento dei reflui avviene in fossa biologica, non si hanno notizie sul rinnovo delle autorizzazioni di questi impianti pertanto è presumibile che allo stato attuale siano irregolari e da rinnovare.

Indagini cartografiche esperite presso il portale del Sistema informativo Geografico nazionale hanno consentito di reperire le immagini di sotto riportate corrispondenti a ortofoto degli anni 2000, 2005, 2007 e 2011 ove si rileva che gli ampliamenti descritti appaiono realizzati in quel lasso temporale.





Orto foto anno 2000 su base catastale



Orto foto anno 2005 su base catastale



Orto foto anno 2007 su base catastale



Orto foto anno 2014 su base catastale

Per tutto quanto sopra si dichiara che:

- **La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.**
- **Gli immobili non sono in stato di regolarità urbanistica ed edilizia.**
- **Non è stato reperito il Certificato di agibilità.**
- **Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità relative agli impianti.**
- **Non è stata reperita altresì la certificazione energetica degli immobili residenziali.**
- **Non sono stati reperiti i rinnovi delle autorizzazioni dell'impianto di smaltimento dei reflui e del pozzo.**

N.B.1 Solo una porzione dei fabbricati, così come rappresentata e formalizzata nell'elaborato grafico allegato al PdC 45/2004, è stata **regolarmente assentita con titolo edilizio**. Nei fabbricati assentiti, le difformità non essenziali, quali diversa distribuzione degli spazi interni o lievi spostamenti dei vani di porte e finestre, potrebbero essere regolarizzati a sanatoria previa

acquisizione di nulla osta paesaggistico. Ai fini estimativi, tuttavia, si ritiene opportuno valutare i costi di ripristino allo stato originario dei luoghi come da titolo edilizio.

N.B.2 Gli altri ampliamenti si debbono ritenere realizzati senza titolo edilizio . Allo stato attuale **non appaiono regolarizzabili a causa dei numerosi vincoli a cui la zona è assoggettata.**

N.B.3 Per detti ampliamenti non appare esservi possibilità di regolarizzazione neanche ai sensi dall'art. 40 comma 6°, del DPR 380/2001 in quanto le ragioni del credito per cui si procede appaiono formate in data posteriore a quelle dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003) in ogni caso ad oggi non applicabile a zone sottoposte a tutela ambientale quale quella in essere.

N.B.4 Sebbene l'immobile e gli altri manufatti insistenti sul lotto, come allo stato attuale, possano essere trasferiti nell'ambito del presente procedimento, in quanto non valgono le clausole di nullità di cui all'art.40 della Legge 47/85, certamente opereranno le normali limitazioni alla successiva commerciabilità del bene.

Si evidenzia che i fabbricati abusivi e/o le porzioni di essi possono essere pienamente assoggettati all'art. 31 del DPR 380/2001 di cui di seguito si riportano i passaggi maggiormente significativi:

Ai sensi dell'Art. 31 del DPR 380/2001 - per gli 'Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali' il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, può ingiungere al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione.

Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio

idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.

L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico.

[ALLEGATI - Titolo edilizio - PdC 45/2004]

STIMA

Ai fini estimativi si ritiene di procedere con la stima del fabbricato nella consistenza rappresentata nel Permesso di costruire n.45 del 12/11/2004 in sanatoria. Al valore degli immobili così valutato sarà apportata una detrazione per i lavori edili di demolizione dei corpi di fabbrica ampliati e per il ripristino allo stato originario degli altri spazi.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Le quotazioni immobiliari del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma e Valori OMI normalmente in uso non sono disponibili per la zona e per la destinazione agricola del Comune di Campagnano né dei comuni limitrofi. Pertanto, si è proceduto alla ricerca delle quotazioni per annunci di vendita di immobili assimilabili; tali valori variano dai 6,00 €/mq per terreni di minori estensioni ai 2,5 €/mq ai compendi di maggiori estensioni anche con annessi agricoli di una certa importanza.

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

CALCOLO DELLE SUPERFICI LORDE VENDIBILI- COMMERCIALI

Le superfici lorde vendibili (cd commerciali) delle unità immobiliari sono state 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) a cui gli immobili vengono assimilati, che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

46 di 53

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;

d) la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale/convenzionale viene arrotondata al metro quadrato.

LOTTO UNICO

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso il criterio di stima comparativo diretto ponderato per punti di merito:

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; l'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.

Considerati i caratteri tipo-tecnologici e quelli intrinseci ed estrinseci attuali, la qualità edilizia generale dei fabbricati nella media, così come lo stato conservativo, il contesto periferico per lo più a carattere agricolo ed a bassa densità edilizia, l'accessibilità discreta ma non ottimale, l'acclività della zona collinare, considerati i buoni caratteri paesaggistici e panoramici all'interno del Parco Regionale di Veio, si è ritenuto congruo un valore di 500,00 €/mq per la stalla principale; 1.000 €/mq per l'abitazione, 350,00 €/mq per la stalla caprini, 250,00 €/mq per la tettoia, 500 €/mq per il locale magazzino e per la pesa. Valori unitari da applicarsi alle seguenti superfici convenzionali valutate con i metodi sopra descritti.

TABELLA A - Superfici autorizzate con titolo edilizio- Superfici rilevate

Fabbricato A- Unità immobiliare censita al Foglio10 particella 214						
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda rilevata mq</i>	<i>Superficie lorda autorizzata valutabile mq</i>	<i>coefficiente</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>€/mq</i>	<i>Valore</i>
Stalla	546,7	546,7	1	546,7	500	€ 273.350,00
Altri ambienti Pt (da demolire)	688	0	0			
Altri ambienti P1 (da demolire)	47,5	0	0			
Fabbricato B - Unità immobiliare censita al Foglio10 particella 215 sub1						
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda rilevata mq</i>	<i>Superficie lorda autorizzata valutabile mq</i>	<i>coefficiente</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>€/mq</i>	<i>Valore</i>
Abitazione	102,46	102,46	1	102,46	1000	€ 102.460,00
Portico	42,13	49,13	0,3/0,1	9,91		€ 9.913,00
Ripostiglio (da demolire)	7	0	0			
FabbricatoB-Unità immobiliare censita al Foglio10 particella 215 sub2						
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda rilevata mq</i>	<i>Superficie lorda autorizzata valutabile mq</i>	<i>coefficiente</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>€/mq</i>	<i>Valore</i>
Magazzino Pt	57,81	57,81	1	57,81	500	€ 28.905,00
Magazzino Psi (da tombare)	57,81	0				
Fabbricato C - Unità immobiliare non censita						
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda rilevata mq</i>	<i>Superficie lorda autorizzata</i>	<i>coefficiente</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>€/mq</i>	<i>Valore</i>
Stalla (da demolire)	1380	0	0	0		

Fabbricato D - Unità immobiliare censita al Foglio10 particella 216-213						
Destinazione	Superficie lorda rilevata mq	Superficie lorda autorizzata valutabile mq	coefficiente	Superficie commerciale	€/mq	Valore
Stalla caprini	0	140,7	1	140,7	350	€ 49.245,00
Portico (da demolire)	10,6	0				
Magazzino	0	28,48	1	28,48	350	€ 9.968,00
Abitazione (di cui 46,52 mq da demolire)	75	0				
Portico (da demolire)	30,5	0				
Altri ambienti (da demolire)	259	0				
Fabbricato E - Unità immobiliare censita al Foglio10 particella 210						
Destinazione	Superficie lorda rilevata mq	Superficie lorda autorizzata valutabile mq	coefficiente	Superficie commerciale	€/mq	Valore
Tettoia	0	456,17	1	456,17	250	€ 114.042,50
Deposito (di cui 173,83 mq da demolire)	630	0				
Ricovero animali (da demolire)	280	0				
Fabbricato F - Unità immobiliare non censita						
Destinazione	Superficie lorda rilevata mq	Superficie lorda autorizzata valutabile mq	coefficiente	Superficie commerciale	€/mq	Valore
Locale 1 (da demolire)	5	0				
Locale 2 (da demolire)	13	0				
Tettoia (da demolire)	37	0				
Piscina (da demolire)	72	0				
Fabbricato G - Unità immobiliare censita al Foglio10 particella 211						
Destinazione	Superficie lorda rilevata mq	Superficie lorda autorizzata valutabile mq	coefficiente	Superficie commerciale	€/mq	Valore
Magazzino	28,84	28,84	1	28,84	500	€ 14.420,00
Fabbricato H - Unità immobiliare censita al Foglio10 particella 212						
Destinazione	Superficie lorda rilevata mq	Superficie lorda autorizzata valutabile mq	coefficiente	Superficie commerciale	€/mq	Valore
Loc. tecnico Pesa	4	4	1	4	500	€ 2.000,00
TOTALE (arrotondato)						
Superficie da demolire mq	Superficie lorda rilevata mq	Superficie lorda autorizzata valutabile mq	coefficiente	Superficie commerciale	€/mq	Valore
3050	4374	1414	variabile vedi sopra		variabile vedi sopra	€ 604.300,00

Valore fabbricati V_{fabbricati} = € 604.300,00

49 di 53

Caratteristiche intrinseche/ estrinseche:

Fertilità: buona	Forma: regolare allungata
Giacitura: discreta acclività	Ubicazione: media
Esposizione: media	Densità piante: ordinaria
Accessibilità: discreta-sufficiente	Ampiezza: nella media della zona

Metodo Comparativo Diretto

I Valori di compravendita ottenuti per confronto diretto offerte immobiliari varia tra i 3,00-4,50 €/mq

Si è ritenuto congruo un valore unitario medio di 3,5 €/mq ai terreni situato nella fascia media, in virtù dell'appetibilità correlata all'azienda agricola, ma non massimi quanto l'accessibilità risulta non ottimale; vi è una discreta acclività che caratterizza la giacitura e l'esposizione dei fondi.

Relativamente alla superficie il valore suddetto sarà applicato ai fondi con esclusione delle aree coperte dai soli fabbricati regolarmente assentiti. Si procede come segue:

n.	CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB PORZIONE		CATEGORIA/ QUALITA'	CONSISTENZA/ SUPERFICIE vani /mq	RENDITA €	REDDITO DOMINICALE €	REDDITO AGRARIO €
1	FABBRICATI	10	210	-	GRAFFATI	D/10		109,6		
2	FABBRICATI	10	211	-						
3	FABBRICATI	10	212	-						
4	FABBRICATI	10	213	-						
6	FABBRICATI	10	215	1		A/4	5,5 VANI 119,20 mq	440,28		
5	FABBRICATI	10	214	-	GRAFFATI	D/10		305,2		
7	FABBRICATI	10	215	2						
8	FABBRICATI	10	216	1						
9	FABBRICATI	10	216	2						
10	TERRENI	10	11	AA		Seminativo	5.448		15,48	14,07
				AB		Pascolo	4.000		2,27	0,62
11	TERRENI	10	46	-----		Seminativo	4.790		13,61	12,37
12	TERRENI	10	70	-----		Seminativo	1.280		5,62	3,97
13	TERRENI	10	82	-----		Pasc Cespug	1.120		0,46	0,12
14	TERRENI	10	84	AA		Seminativo	5.000		14,2	12,91
				AB		Pascolo	5.000		2,84	0,77
15	TERRENI	10	85	-----		Pascolo	10.758		6,11	1,67
16	TERRENI	10	87	-----		Seminativo	1.271		3,61	3,28
17	TERRENI	10	99	-----		Seminativo	1.400		6,15	4,34
18	TERRENI	10	124	AA		Pascolo	7.819		4,44	1,21
				AB		PascoloArb	501		0,31	0,1
19	TERRENI	10	127	-----		Pascolo	1.740		0,99	0,27
20	TERRENI	10	162	AA		Seminativo	5.082		14,44	13,12
				AB		Pascolo	4.000		2,27	0,62
21	TERRENI	10	210	-----		ENTE URBANO	456	-----		
22	TERRENI	10	211	-----		ENTE URBANO	30	-----		
23	TERRENI	10	212	-----		ENTE URBANO	4	-----		
24	TERRENI	10	213	-----		ENTE URBANO	12	-----		
25	TERRENI	10	214	-----		ENTE URBANO	548	-----		
26	TERRENI	10	215	-----		ENTE URBANO	163	-----		
27	TERRENI	10	216	-----		ENTE URBANO	157	-----		
TOTALE							60.579			
TOTALE escluse aree coperte fabbricati autorizzati							59.214			
							3,5	€ 207.248,44		

Valore dei terreni = 3,5€/mq *59.214 mq= € 207.250,00 (arrotondato)

V fabbricati + V terreni = € 604.300,00 + € 207.250,00 = € **811.550,00**

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI OCCULTI E PER ONERI GRAVANTI SUL BENE E NON ESPRESSAMENTE CONSIDERATI

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che oltre al prezzo finale venga indicato un prezzo abbattuto quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati pari al 10%.

Riduzione del 10,00 % € 811.550,00 = € 81.155,00

V mercato ridotto= € 811.550,00 - € 81.155,00= € **730.400,00**

DETRAZIONE PER COSTI DI LAVORI EDILI DI DEMOLIZIONE E MESSA IN PRISTINO

Considerato un costo a forfait di 60€/mq per demolizioni delle porzioni di fabbricato abusive compresa la cernita ed il recupero di materiale metallico, movimentazione, carico, scarico, trasporto e conferimento in discarica autorizzata e per costi di lavori edili di ripristino di quelle autorizzate e una superficie totalmente abusiva di 3050 mq (come evidenziato nella Tabella A - pag 48-49) si avrà:

Costi di demolizione e/o messa in pristino 60€/mq x 3050 mq abusivi=183.000,00€

Vmercato ridotto-Costi di demolizione e ripristino=€ 730.400,00 - 183.000,00€ = € **547.400,00**

Prezzo base d'asta: € 547.400,00

PARTICOLARITÀ DA EVIDENZIARE

E' in uso dell'esecutato l'appezzamento di terreno identificato al Catasto di terreni del Comune di Campagnano di Roma al Foglio 10 - Particella 108, di superficie circa 10.000 mq, disposto in adiacenza



ed in continuità ai terreni oggetto di pignoramento ed individuati nel Lotto1. Terreno tuttavia mai acquisito in proprietà e quindi estraneo alla presente procedura.

Solo una porzione dei fabbricati, così come rappresentata e formalizzata nell'elaborato grafico allegato al PdC 45/2004, **sono stati regolarmente assentiti con titolo edilizio. Questi risultano oggi notevolmente ampliati. Tali ampliamenti si debbono ritenere realizzati senza titolo edilizio** e allo stato attuale **non appaiono regolarizzabili a causa dei numerosi vincoli a cui la zona è assoggettata.**

Per detti ampliamenti non appare esservi possibilità di regolarizzazione neanche ai sensi dall'art. 40 comma 6°, del DPR 380/2001 in quanto le ragioni del credito per cui si procede appaiono formate in data posteriore a quelle dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003) in ogni caso ad oggi non applicabile nelle zone sottoposte a tutela ambientale come quelle in argomento.

Sebbene l'immobile e gli altri manufatti insistenti sul lotto, come allo stato attuale, possano essere trasferiti nell'ambito del presente procedimento esecutivo e quindi venduto all'asta, in quanto in tal caso non valgono le clausole di nullità di cui all'art.40 della Legge 47/85, certamente opereranno le normali limitazioni alla successiva commerciabilità del bene.

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità relative agli impianti.

Non è stata reperita altresì la certificazione energetica degli immobili residenziali.

Non sono stati reperiti i rinnovi delle autorizzazioni dell'impianto di smaltimento dei reflui e del pozzo.



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.

Palestrina, li 27/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ceci Giampiero

ELENCO ALLEGATI:

-  RGEI 231-2015_All.Titolo edilizio PdC 45-2004rid.pdf
-  RGEI 231-2015_All.Titolo di proprietà.pdf
-  RGEI 231-2015_All.Quotazioni immobiliari.pdf
-  RGEI 231-2015_All.Prov.za 363-2000_Part85.pdf
-  RGEI 231-2015_All.Prov.za 35-1990_Part.11.pdf
-  RGEI 231-2015_All.Prov.za 5390-1998 Part84.pdf
-  RGEI 231-2015_All.Prov.za 5389-1998_Part 124-127.pdf
-  RGEI 231-2015_All.Prov.za 5388-1998_Part 11.pdf
-  RGEI 231-2015_All.Prov.za 25079-1998_Part 162.pdf
-  RGEI 231-2015_All.Prov.za 3921-1984_Part 162.pdf
-  RGEI 231-2015_All.Prov.za Comm.Usi civici-3195-1976-Part.11.pdf
-  RGEI 231-2015_All.Prov.za Comm.Usi civici 6461-1966.pdf
-  RGEI 231-2015_All.Ispezioni ipotecarie F10 Part 214.pdf
-  RGEI 231-2015_All.Ispezioni ipotecarie F10 Part 85.pdf
-  RGEI 231-2015_All.Fotografico.pdf
-  RGEI 231-2015_All.Convenzione del PUA.pdf
-  RGEI 231-2015_All.Contratto locazione.pdf
-  RGEI 231-2015_All.CDU.pdf
-  RGEI 231-2015_All.Catastali Lotto unico.pdf
-  RGEI 231-2015_All.Atto d'Obbligo edilizio.pdf
-  RGEI 231-2015_All.Attestazione USI CIVICI.pdf
-  RGEI 231-2015_All.anagrafici-stato civile.pdf

