

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Arch. Giovanni Carofei**, nell'Esecuzione Immobiliare **412/2021** del R.G.E.

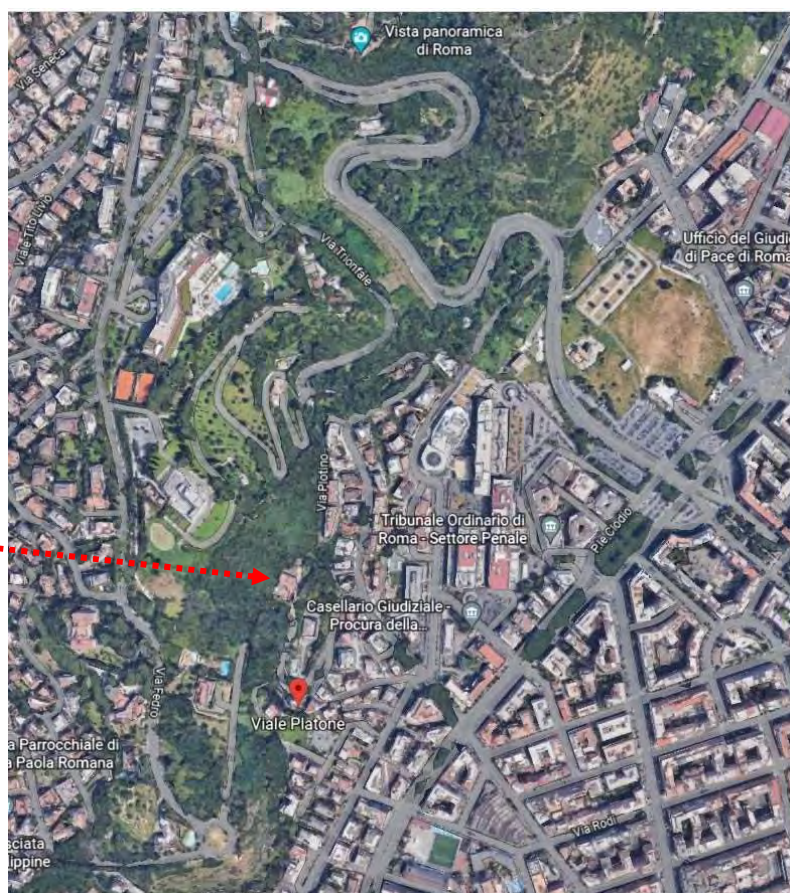
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

VILLA
Via Plotino
46/48/50
p. T-1-2-3



SOMMARIO

Incarico.....	9
Premessa.....	9
Descrizione	10
Bene N° 1 - Convento o convitto ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46 - 48 - 50, piano T-1-2	10
Bene N° 8 - Villino ubicato a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T-1.....	15
Bene N° 9 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T	16
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario.....	17
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario.....	18
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario.....	18
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario.....	19
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario.....	19
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario.....	20
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario.....	20
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario.....	21
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario.....	21
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario.....	22
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario.....	22
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario.....	23
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario.....	23
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario.....	24
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario.....	24
<i>Bene N° 25 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario.....</i>	25
<i>Bene N° 26 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Piazzale Socrate</i>	25
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario.....	26
Lotto Unico.....	27
Completezza documentazione ex art. 567	28
Titolarità	28
Confini	30
Bene N° 1 - Convento o convitto ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46 - 48 - 50, piano T-1-2	30
Bene N° 2 e bene n° 3 - Attico ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46, piano 3	30
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T - Bene N° 5 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T - bene 6 - ufficio ubicato a roma (RM) - via plotino snc, p. 1-2.....	30
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T	30
Bene N° 8 - Villino ubicato a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T-1	30
Bene N° 9 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T	30

Bene N° 10 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	30
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	30
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	30
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	31
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	31
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	31
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	31
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	31
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	31
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	31
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	31
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	31
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	31
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale Monte Mario	31
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	32
<i>Bene N° 25 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario</i>	32
<i>Bene N° 26 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario</i>	32
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	32
Consistenza	33
Bene N° 1 - Convento o convitto ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46 - 48 - 50, piano T-1-2	33
Bene N° 2 e bene n° 3 - Attico ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46, piano 3	33
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T	34
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T	34
Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano 1-2	34
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T	35
Bene N° 8 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T-1	35
Bene N° 9 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T	35
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario – Fg. 369, part. 173	36
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario - Fg. 369, part.137.....	36
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario - Fg. 369, part. 411	36
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario - Fg. 369, part. 134	36
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario - Fg. 369, part. 415	37
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario - Fg. 369, part. 139	37

Bene N° 16 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario - Fg. 369, part. 144	37
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario - Fg. 369, part. 303	37
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario - Fg. 369, part. 418	38
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario - Fg. 369, part. 416	38
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario - Fg. 369, part. 142	38
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario - Fg. 369, part. 152	38
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario - Fg. 369, part. 45	39
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale Monte Mario - Fg. 369, part. 46	39
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario - Fg. 369, part. 163	39
<i>Bene N° 25</i> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario - Fg. 369, part. 135	39
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario - Fg. 369, part. 162	40
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario - Fg. 369, part. 37	40
Cronistoria Dati Catastali	41
Bene N° 1 - Convento o convitto ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46 - 48 - 50, piano T-1-2-3	41
Bene N° 2 e bene n° 3 - attico ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46, piano 3	42
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T	42
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T	43
Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano 1-2	43
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T	44
Bene N° 8 - Villino ubicato a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T-1	44
Bene N° 9 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T	45
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	46
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	46
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	47
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	47
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	48
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	48
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	49

Bene N° 17 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	49
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	50
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	50
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	51
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	51
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	52
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva naturale Monte Mario.....	52
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	53
<i>Bene N° 25 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario.....</i>	53
<i>Bene N° 26 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario.....</i>	53
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	54
Dati Catastali	54
Bene N° 1 - Convento o convitto ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46 - 48 - 50, piano T-1-2	54
Bene N° 2 – Bene n° 3 - Attico ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46, piano 3	55
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T	55
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T	56
Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano 1-2	56
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T	56
Bene N° 8 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T-1	57
Bene N° 9 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T	57
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	57
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	57
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	58
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	58
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	58
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	58
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	59
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	59
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	59
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	59
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	60
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	60
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	60
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva naturale Monte Mario.....	60
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	60
<i>Bene N° 25 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario.....</i>	61
<i>Bene N° 26 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario.....</i>	61

Bene N° 27 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	61
Precisazioni	62
Bene N° 1 - Convento o convitto ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46 - 48 - 50, piano T-1-2	62
Bene N° 2 – BENE N° 3 - Attico ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46, piano 3.....	69
Bene N° 8 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T-1 - Bene N° 9 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T	70
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	70
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Piazzale Socrate.....	71
Stato conservativo	72
Bene N° 1 - Convento o convitto ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46 - 48 - 50, piano T-1-2	72
Bene N°2 E BENE N°3 - ATTICO ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46, piano 3.....	72
BENE N° 4 – BENE N° 5 CantinE ubicate a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T - Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano 1-2	72
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T.....	72
Bene N° 8 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T-1.....	72
Bene N° 9 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T	72
Parti Comuni	72
Bene N° 1 - Convento o convitto ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46 - 48 - 50, piano T-1-2 - Bene N°2 E BENE N°3 - ATTICO ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46, piano 3.....	72
BENE N° 4 – BENE N° 5 CantinE ubicate a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T - Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano 1-2	73
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T	73
Bene N° 8 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T-1.....	73
Bene N° 9 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T	73
Caratteristiche costruttive prevalenti	73
Bene N° 1 - Convento o convitto ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46 - 48 - 50, piano T-1-2 – BENE n°2 E BENE N°3 – ATTICO UBICATO A ROMA VIA PLOTINO N. 46, P. 3.....	73
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T – BENE N° 5 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T - Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano 1-2.....	74
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T	74
Bene N° 8 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T-1.....	74
Bene N° 9 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T	75
Stato di occupazione	75
Bene N° 1 - Convento o convitto ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46 - 48 - 50, piano T-1-2	75
Bene N° 2 -BENE N°3 ATTICO ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46, piano 3.....	76

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T – BENE N° 5 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T - Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano 1-2.....	77
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T	77
Bene N° 8 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T-1	77
Bene N° 9 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T	77
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	78
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	78
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	78
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	78
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	78
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	78
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	78
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	78
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	78
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	78
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	78
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	78
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	78
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva naturale Monte Mario.....	78
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	79
<i>Bene N° 25 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario.....</i>	79
<i>Bene N° 26 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Piazzale Socrate.....</i>	79
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario	79
Provenienze Ventennali.....	80
Bene N° 8 - VillINO ubicatO a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T-1 – BENE N°. 9 – CANTINA UBICATA A ROMA, VIALE PLATONE N. 4, PIANO T.....	81
Formalità pregiudizievoli	82
Normativa urbanistica.....	83
Regolarità edilizia	84
Bene N° 1 - Convento o convitto ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46 - 48 - 50, piano T-1-2 – BENE n° 2 E BENE n°3 – aTTICO IN rOMA, vIA PLOTINO N 46, P. 3	84
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T – BENE N° 5 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T - Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano 1-2.....	87
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T	87
Bene N° 8 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T-1	87
Bene N° 9 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T	88
Stima / Formazione lotti	89

Bene N° 1 - Convento convitto ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46 - 48 - 50, piano T-1-2	91
Bene N° 2 e BENE n° 3 - Attico ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46, piano 3	93
Bene N° 4 - Cantina in Roma, Via Plotino snc, p. T.....	95
Bene N° 5 - Cantina in Roma, Via Plotino snc, p. T.....	96
Bene N° 6 - Ufficio in Roma, Via Plotino snc, p. 1-2	97
Bene N° 7 - Cantina in Roma, Via Plotino snc, p. T.....	98
Bene N° 8 - Villino in Roma, Viale Platone n. 4, p. T-1.....	100
Bene N° 9 - Cantina in Roma, Viale Platone n. 4, p. T	101
Bene N° 10 - Terreno Fg. 369, part. 173 Qualità Pascolo	102
Bene N° 11 - Terreno Fg. 369, part. 137 Qualità Bosco Ceduo	103
Bene N° 12 - Terreno Fg. 369, part. 411 Qualità Pascolo	104
Bene N° 13 - Terreno Fg. 369, part. 134 Qualità Bosco Ceduo	105
Bene N° 14 - Terreno Fg. 369, part. 145 Qualità Bosco Ceduo	106
Bene N° 15 - Terreno Fg. 369, part. 139 Qualità Pascolo Arborato	107
Bene N° 16 - Terreno Fg. 369, part. 144 Qualità Pascolo	108
Bene N° 17 - Terreno Fg. 369, part. 303 Qualità Seminativo arborato	109
Bene N° 18 - Terreno Fg. 369, part. 418 Qualità Pascolo	110
Bene N° 19 - Terreno Fg. 369, part. 416 Qualità Pascolo	111
Bene N° 20 - Terreno Fg. 369, part. 142 Qualità Pascolo	112
Bene N° 21 - Terreno Fg. 369, part. 152 Qualità Seminativo	113
Bene N° 22 - Terreno Fg. 369, part. 45 Qualità Bosco alto	114
Bene N° 23 - Terreno Fg. 369, part. 46 Qualità Pascolo cespugliato	115
Bene N° 24 - Terreno Fg. 369, part.163 Qualità Pascolo arborato	116
Bene N° 27 - Terreno Fg. 369, part. 37 Qualità Seminativo	117
Riepilogo bando d'asta	120
Lotto Unico	120
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 412/2021 del R.G.E.	125
Lotto Unico	125

INCARICO

In data 04/06/2022, il sottoscritto **Arch. Giovanni Carofei**, con studio in Via del Calice, 39 - 00178 - Roma (RM), e-mail arch.giovanncarofei@gmail.com, PEC arch.giovanni.carofei@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Convento o convitto ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46/48/50, piani T-1-2
- **Bene N° 2 e Bene N° 3**- Attico ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46, piano 3
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T
- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano 1-2
- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T
- **Bene N° 8** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T-1
- **Bene N° 9** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario

- Bene N° 25 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- Bene N° 26 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Piazzale Socrate
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CONVENTO O CONVITTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO N. 46 - 48 - 50, PIANO T-1-2

Il cespite pignorato, oggetto della presente valutazione, Villa cielo terra a destinazione (B/1) Caserme/Convitti, risulta ubicata nel Comune di Roma, Municipio XIV°, Via Plotino 46/48/50 come dalle risultanze dell'ufficio toponomastica Roma Capitale (*in catasto Viale Platone n. 48, p. T-1-2 e Viale Platone 50, p. 3*).

I numeri civici della villa, al momento del sopralluogo risultavano i seguenti:

civico n. 46, il locale denominato nella pianta catastale "negozio" al piano terra; e il portone di accesso principale alla Villa al piano primo;

civico n. 48, lo studio posto al piano terra (*attiguo al locale negozio*);

civico n. 50, l'accesso all'abitazione al piano primo (*facente comunque parte dell'intero fabbricato a destinazione B/1*). La Villa, in posizione centrale, panoramica e prestigiosa, risulta posta in declivio, all'interno della Riserva Naturale di Monte Mario, circondata da una propria area pertinenziale e da lotti di terreno di proprietà (ricadenti nel pignoramento), posti tra le località denominate di San Lazzaro e del Pinceto del Parco. La località è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale, ed in minima parte, non residenziale, così come l'edificio pignorato, oggetto della presente relazione di stima, con la sua originaria destinazione a convitto. In origine, la villa fu adibita a caserma "Metropolitani" (*come si evince nella scheda di impianto catastale risalente al 1939*). La sua struttura viaria è impostata sull'asse costituito a valle da Via Trionfale, di collegamento con le altre strade secondarie della zona, tra le quali Viale Platone (*traversa di Via Trionfale*), strada senza uscita con sbarra iniziale e citofoni per l'intero comprensorio, consente l'accesso carrabile fino alla Villa e Viale Plotino (*Via Plotino all'ufficio toponomastica Roma Capitale*), che consente il solo passaggio pedonale, per la presenza di un muro che ne ostacola il transito. Via Fedro, passando a monte per Piazzale Socrate. Il tratto di Viale Platone che si snoda da Piazzale Socrate, risulta interdetto da un cancello carrabile, sul quale è riscontrabile il civico n. 52. L'arteria di collegamento principale è considerata di medio alto scorrimento. La zona è raggiungibile a valle tramite la Circonvallazione Clodia, considerato l'asse principale sul quale si innesta la Via Trionfale. A monte da Via Cornelio Nepote (traversa di V.le delle Medaglie d'Oro), passando per Via Fedro (snodo di Piazzale Socrate), che si riconduce con Via Trionfale. Su Via Plotino e Viale Platone, non sono presenti esercizi commerciali, ubicati prevalentemente a valle, ovvero sulla Circonvallazione Clodia, piazzale Clodio, Via della Giuliana etc. La zona, residenziale e di pregio, è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, Hotel Hilton. La Villa, risalente alla fine degli anni Venti, insiste su un lotto di forma irregolare, in posizione scoscesa ed elevata rispetto alla sottostante Via Trionfale. La posizione elevata, all'interno della riserva naturale di Monte Mario, le consente di godere una vista panoramica sulla città. L'accesso principale alla Villa avviene dal civico n. 46 di Via Plotino, (*come si legge accanto al portone*), e un tempo anche dalla scalinata, con inizio a valle di Viale Platone, al civico n. 6. Attualmente la scala risulta sbarrata ed il civico n. 6 (soppresso), così come l'accesso a monte, alla base della Villa, con cancello chiuso con lucchetto. La scala risulta avvolta nella vegetazione ed in cattivo stato di manutenzione, particolarmente il tratto a monte alla base della villa.

Lo sviluppo della La Villa, al momento degli accessi, risultava così articolato:

piano terra:

- civico n. 46: locale ad uso negozio, con bagno, anti e veranda;
- civico n. 48: due locali comunicanti ad uso studio, veranda con porta comunicante con la corte interna;
- civico n. 50: cancello pedonale, comunicante con la corte interna, dedicato all'abitazione al piano primo.

raggiungibile da rampa di scala a cielo libero, posta nella corte.

piano primo: appartamento con accesso diretto dalla corte (al piano terra) e nella parte retrostante della villa al piano in esame (piano primo), composto di atrio di ingresso, zona pranzo, cucinotto, bagno di servizio, stanza da letto; corridoio distributivo, soggiorno, tre stanze soppalcate, bagno, studio. corte interna a livello e nella parte sottostante servita da scala a cielo libero;

- quattro locali ad uso studio, di cui uno adibito ad alloggio del custode, quest'ultimo composto di stanza da letto, cucina, bagno, ripostiglio e soppalco con altra stanza da letto, servito da scaletta interna;

-dependance, ubicata nel lato posteriore della villa, soprastante l'ingresso dell'abitazione al piano primo. Raggiungibile da scaletta a cielo libero, composta di cucinotto, bagno, due stanze da letto.

piano secondo: ambienti uso studio serviti da tre ingressi distinti e due terrazzi a livello, di cui uno panoramico.

I piani primo, secondo e terzo (attico), sono collegati dalla rampa di scala interna alla villa con accesso dal portone principale al civico n. 46. E da una rampa di scala a cielo libero che dal piano terra, conduce al piano primo, dove risulta ubicato il portone di accesso principale alla Villa. L'abitazione posta al civico n. 50, presenta un accesso al piano terra, sul fronte principale della villa, tramite un cancelletto pedonale, che immette sulla corte, da una rampa di scala a cielo libero, collegante con il piano primo e da un ingresso posteriore alla villa, attiguo alla dependance. Il piano terra, (civici nn. 46-48), risulta in posizione leggermente più elevata, rispetto al piano stradale, sollevato di qualche gradino.



BENE N° 2 E BENE N° 3 ATTICO IN A ROMA (RM) – VIA PLOTINO N. 46, P. 3,

Una scala a cielo libero posta lateralmente alla Villa, consente il collegamento dal piano terra (livello stradale), con il terrazzo del piano primo, dove risulta ubicato il portone di accesso principale alla Villa. Il vano scala principale, interno, con accesso dal piano I°, consente il collegamento con i soprastanti piani II° e III°, quest'ultimo, contenente il cespite in questione (attico, p. 3).

Stato Attuale. Al momento del sopralluogo, il piano terzo risultava così distribuito: piano terzo (attico): ingresso, studio, zona pranzo con terrazzino a livello, cucina, lavanderia, soggiorno di importanti dimensioni, corridoio distributivo, stanza da letto matrimoniale con bagno e cabina armadio; stanza da letto con bagno comunicante con lo studio e terrazzo a livello; terrazza panoramica di ampie dimensioni e soprastante terrazza panoramica, insistente sopra la zona di ingresso al piano (scala e studio), di minori dimensioni, raggiungibile tramite rampa scala in ferro a cielo libero.

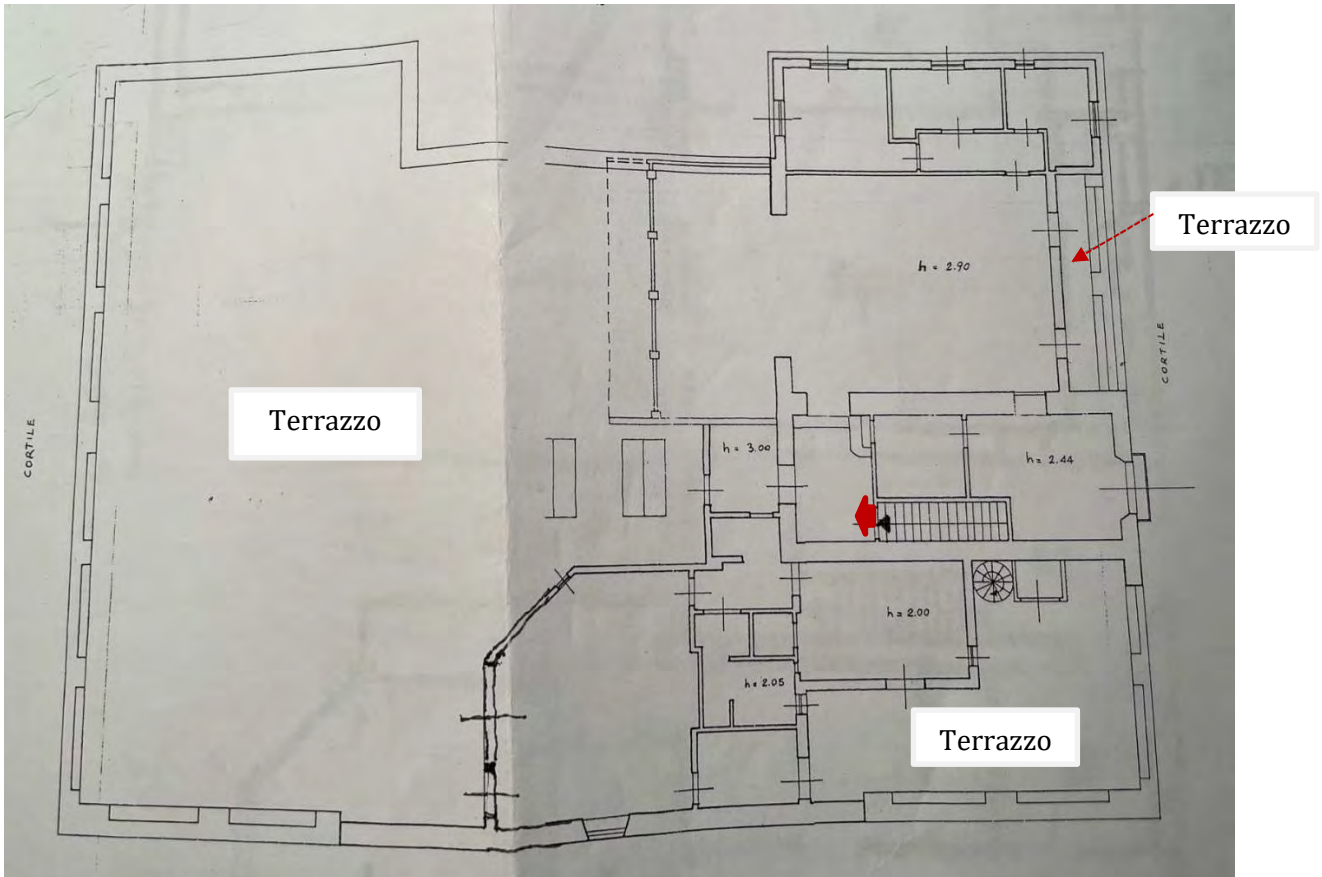
Superfici aggiuntive non rappresentate
nell'ultima pianta catastale in atti.



Piano 3° - Situazione attico allo stato attuale.

Stato catastale. Ultima pianta catastale in atti, risulta:

piano terzo (attico): ingresso, disimpegni, stanza da letto matrimoniale con bagno interno, stanza con antistante disimpegno attigua all'ingresso, stanza con terrazzo a livello; bagno; soggiorno pranzo, con terrazzino a livello cucina, bagno, office, ampia terrazza a livello. (vedi pianta catastale in allegati).



Piano 3 attico – Stato Catastale

Ultima pianta catastale in atti. (da Variazione catastale prot. 84674 del 28/05/1986) – aggiornata a seguito di Istanza di rettifica dello scrivente esperto. Attualmente Foglio 369, part. 27, sub. 501, vani 11, cat. A/10 (Vedi precisazioni).

BENE N° 4 - BENE N° 5 - CANTINE IN ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T SUB. 2 E P. T. SUB. 3 - BENE N° 6 - UFFICIO IN ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO 1-2 SUB. 3

Fabbricato attiguo alla villa, ed insistente sulla medesima corte, composto da un piano terra con due accessi separati (sub. 1 e sub. 2), serviti da porte basculanti metalliche. I due livelli soprastanti (sub. 3), sono raggiungibili esternamente da una rampa di scale a cielo libero, attigua al fabbricato, collegamento tra la corte al piano terra e la soprastante passerella di accesso superiore. Nonché dal cancelletto posto lungo la recinzione al piano primo, fronteggiante il portone della villa. I due livelli superiori sono collegati al loro interno mediante rampa elicoidale in ferro. Copertura piana.

Cantina p. T, sub. 1

al suo interno: ambiente di forma rettangolare, con piccole finestrate;

Cantina p. T sub. 2

al suo interno: ambiente di forma rettangolare, con finestratura prospettante sulla corte laterale verso la strada;

abitazione p. 1-2 sub. 3 (a destinazione d'uso ufficio):

p. 1: corridoio distributivo, cucina, bagno, soggiorno pranzo, stanza da letto;

p. 2: corridoio, tre stanze, rip, bagno.

i due livelli sono collegati internamente tramite rampa di scala elicoidale in ferro.



BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T

Piccolo manufatto, ad uso cantina/ripostiglio, attiguo al fabbricato cielo terra (BENI 4/5/6), insistente sul terreno della particella 144 del foglio 369, composto da un piccolo corpo di fabbrica in muratura di forma rettangolare. Risulta poggiante su di un lato nel muretto di separazione con la scala esterna. Servito da una porta in ferro e una finestra interna.



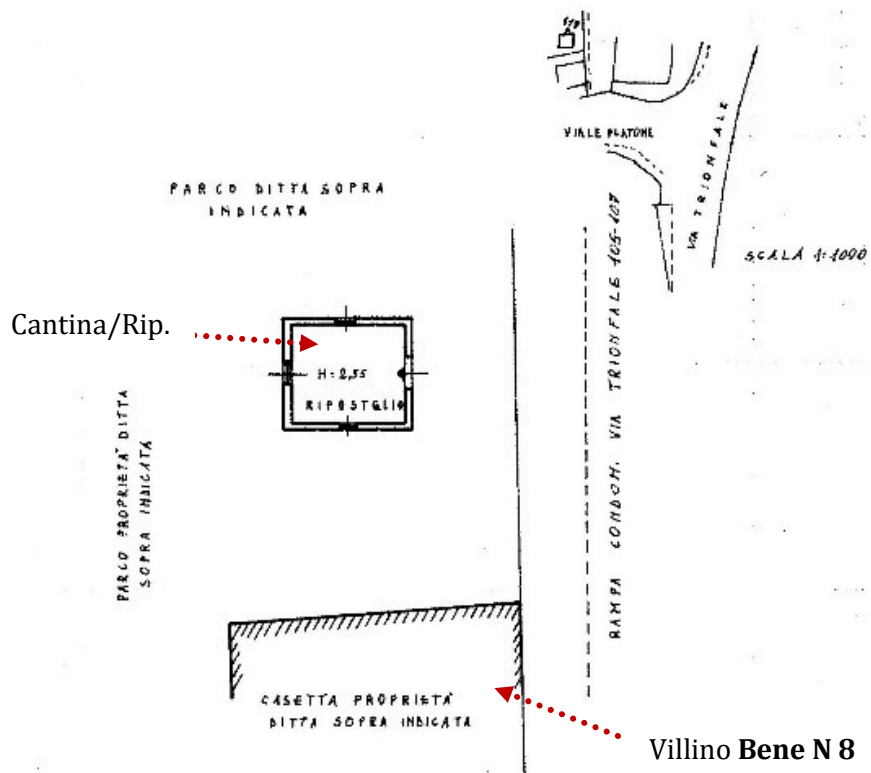
BENE N° 8 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE PLATONE N. 4, PIANO T-1

Villino cielo terra, ad uso abitativo, posto all'inizio di Viale Platone al civico n. 4, dove risulta presente la sbarra di accesso al comprensorio. Attigua a quest'ultima, la colonnina con i citofoni dell'intero comprensorio. Viale Platone risulta essere una traversa di Via Trionfale. Il villino risulta elevato di qualche gradino rispetto al livello stradale. Un cancello di ferro immette nel porticato esterno posto di fronte la porta di ingresso principale. Il porticato risulta coperto dal solaio del terrazzo soprastante. Il villino si sviluppa al piano terra rialzato, piano primo e la soprastante copertura a falda, con rivestimento in tegole. Esterno ad intonaco tinteggiato. Al momento dell'accesso risultava così distribuito: - **piano terra**: soggiorno pranzo, cucina - **piano primo**: disimpegno, bagno, terrazzo a livello. I due livelli sono collegati da scala interna in muratura. Il villino perimetralmente è dotato di una piccola area giardinata.



BENE N° 9 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE PLATONE N. 4, PIANO T

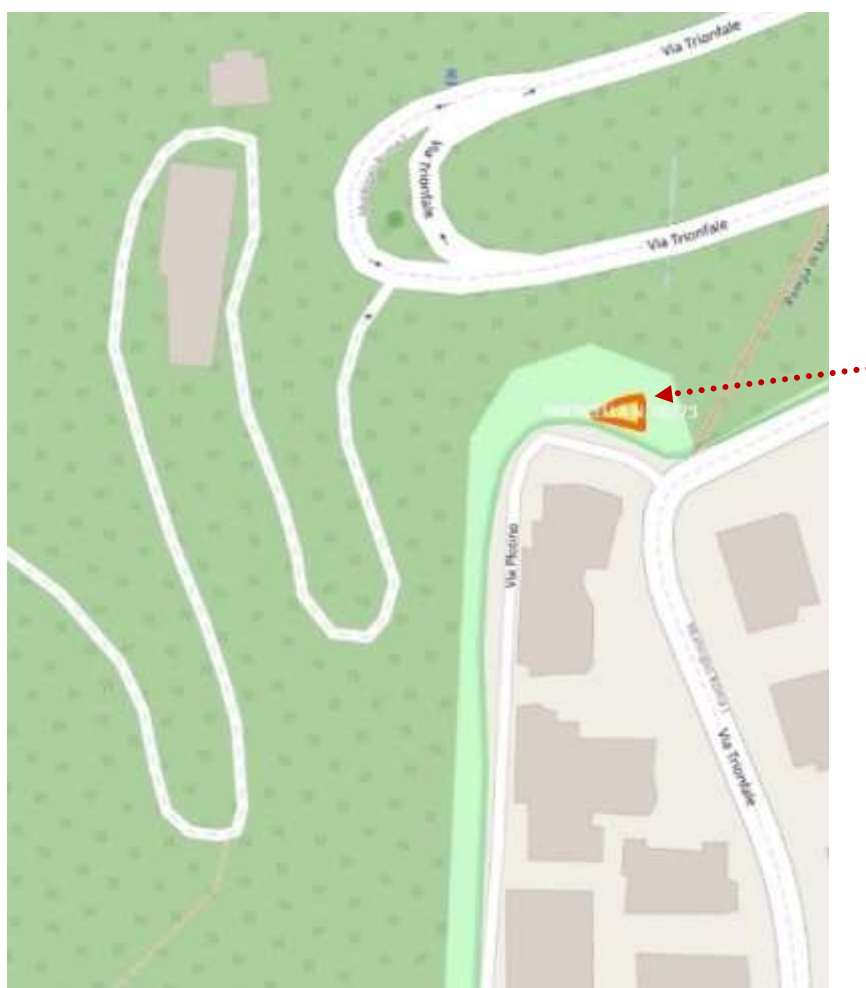
locale cantina posta nella parte retrostante il villino al quale si accede da Viale Platone n. 4



BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

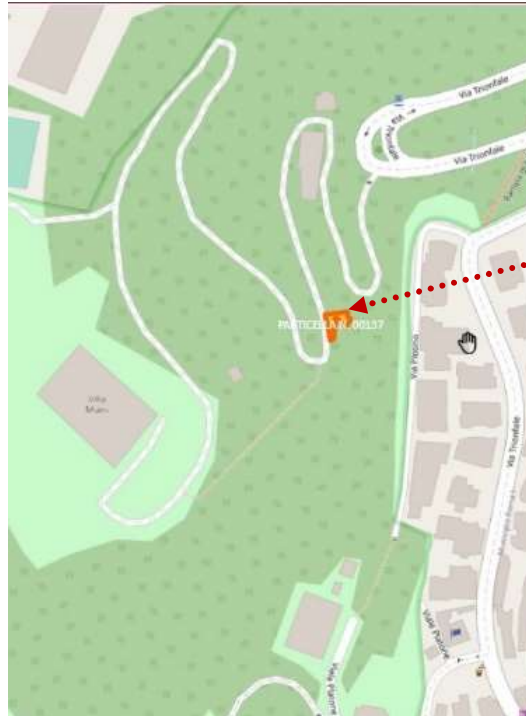
Lotto di terreno rientrante nella riserva naturale di Monte Mario, in località Parco San Lazzaro, nelle vicinanze di Via Plotino e Via Trionfale.

In catasto terreni al **Fg. 369, part. 173**, mq. 28 - Partita 26958, qualità Pascolo Classe 1.



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Fig. 369, part. 137 partita 26958 terreno facente parte della riserva naturale di Monte Mario, in Località San lazzaro.



BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Fig. 369, part. 411, partita n. 26958, Parco Località San lazzaro



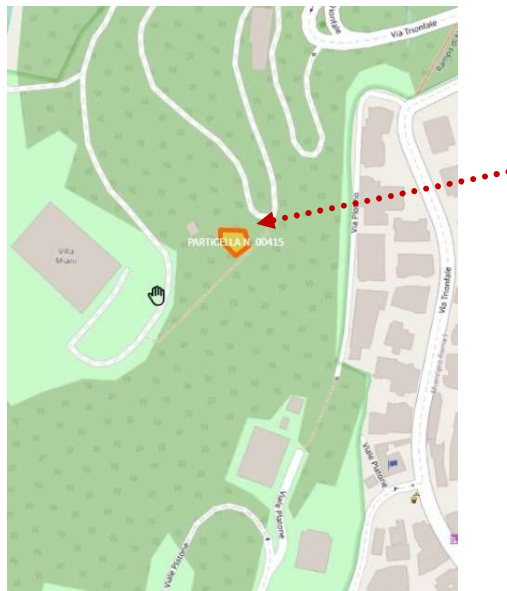
BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Fig. 369, part. 134 partita 26958, Parco Località San lazzaro mq. 120



BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Fig. 369, part. 415, partita 26958, Parco Località San lazzaro mq. 185



BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Fig. 369, part. 139, partita 26958, Parco Località San lazzaro mq. 52



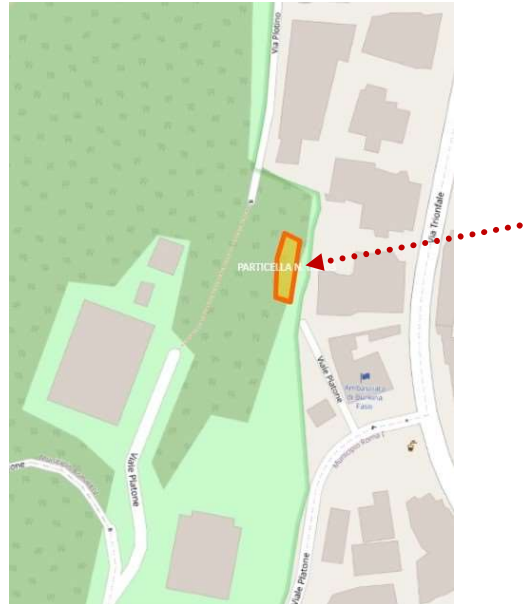
BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Fig. 369, part. 144 - partita 26958, Parco Località San lazzaro - mq. 5700



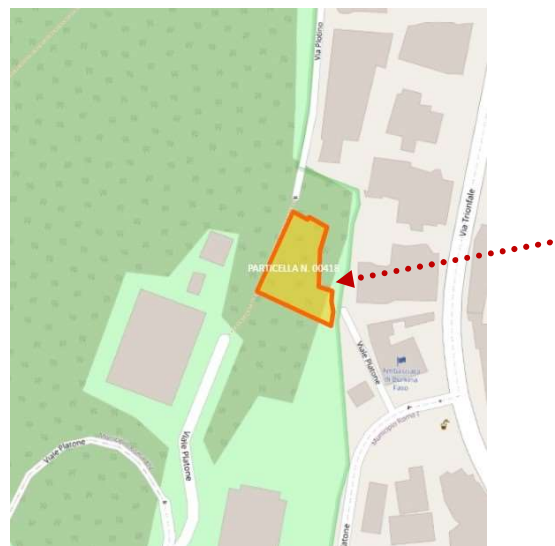
BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Fig. 369, part. 303 partita 26958 - Parco Località San lazzaro. mq. 120



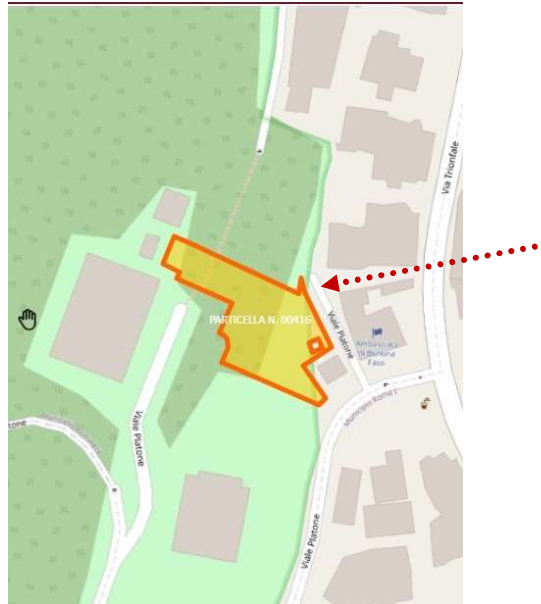
BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Fig. 369, part. 418 terreno partita 26958 mq. 495 (San Lazzaro Monte Mario)



BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Fig. 369, part. 416 mq. 955 - Partita 26958/44965



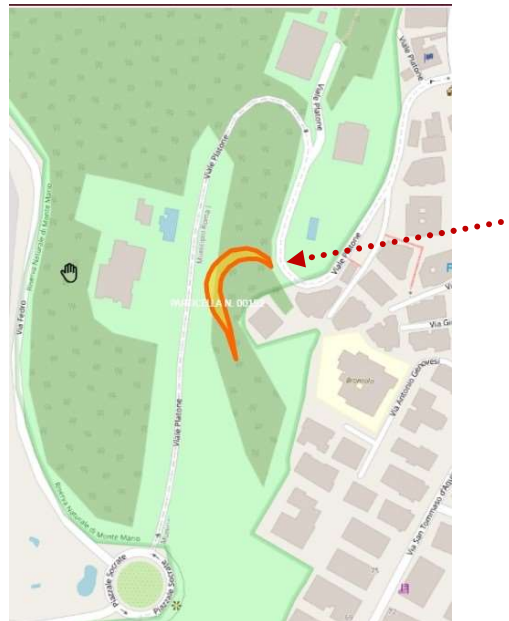
BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Fig. 369, part. 142 terreno partita 26958 mq. 6.050 (San Lazzaro Monte Mario)



BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Fig. 369, part. 152, partita 26958 - mq. 512



BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Foglio 369, part. 45 mq. 730 - località Parco del Pinceto Balduina, adiacente al Parco in loc. San Lazzaro. All'interno di un'area recintata, con accesso da Viale Platone n. 52



BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE MONTE MARIO

Foglio 369, part. 46 - Partita n. 26958, mq. 915 località Pinceto - Balduina. Nelle Vicinanze di Piazza Socrate, tra Via Fedro e Viale Platone. All'interno di un'area recintata con accesso da Viale Platone n. 52



BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Foglio 369, part. 163, Partita 26958 - Terreno località Pinceto Balduina. Ubicato a ridosso di Piazzale Socrate e tra Via Fedro e Viale Platone, all'interno di un'area recintata con accesso da Viale Platone n. 52.



BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Foglio 369, particella 135 Partita 26958 mq. 2.210

VEDI PRECISAZIONI



BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZALE SOCRATE

Foglio 369, particella 162, Partita 26958, mq. 5.720 - piazzola circolare, posta al centro della rotatoria di Piazzale Socrate, servente da collegamento di Via Fedro, Via Cornelio Nepote e Viale Platone.

VEDI PRECISAZIONI



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Convento o convitto ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46/48/50, p. T-1-2-3
- **Bene N° 2 e Bene N° 3** - Attico ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46, piano 3
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T
- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano 1-2
- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T
- **Bene N° 8** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T-1
- **Bene N° 9** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva naturale Monte Mario
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
- *Bene N° 25 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario*
- *Bene N° 26 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Piazzale Socrate*
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

(BENE N° 1) Sentenza di separazione personale tra coniugi del 25/03/1996 del Tribunale Civile di Roma rep. 7987 trascritta il 30/01/2007 ai nn. 17123/6690 a favore di **** Omissis **** nata a il cod. fisc. **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a il 0 cod. fisc. **** Omissis **** per il DIRITTO DI ABITAZIONE SULLA CASA CONIUGALE, FACENTE PARTE DELL'IMMOBILE FG. 369, PART. 27 (Villa p. T-1-2). Confermata con sentenza emessa dalla Corte D'Appello di Roma, n. 3107/99. **P.S.** La casa coniugale risulterebbe ubicata al piano primo della Villa, con accesso diretto dalla corte, V. Plotino n. 50 (**vedi precisazioni**).

(BENE N° 8) Villino cielo terra, Viale Platone n. 4, destinato ad abitazione, in catasto fabbricati al Foglio 369, part. 25, p. T-1, cat. A/4, e **(BENE n. 9)** Ripostiglio Viale Platone n. 4, in catasto fabbricati al Foglio 369, part. 417, cat. C/2, p. T, dalle visure catastali effettuate (in allegati), il villino ed il locale ripostiglio, risultano venduti. Lo scrivente ha effettuato l'Ispezione ipotecaria e reperito il relativo Titolo, i beni pignorati suindicati, risultano venduti con Atto di Cessione Onerosa, Notaio **** Omissis **** (PA), in data 30/07/2021, rep. N. 116346, racc. n. 23786, Trascritto a Roma1 il 02/08/2021 ai nn. RG. 105684, RP. 73741, in favore del Sig. **** Omissis ****, nato a , cf. **** Omissis ****, per il diritto di propr. 1/1 coniugato in Regime di separazione dei beni, contro il Sig. **** Omissis ****, nato a il , cf. **** Omissis ****. (*Visura ipotecaria e titolo di vendita reperiti dallo scrivente esperto, in allegati*).

LO SCRIVENTE EVIDENZIA CHE LA DATA DELLA CESSIONE ONEROSA, RISULTA SUCCESSIVA ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO RIGUARDANTE LA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA.

(BENE N° 25) Terreno in catasto terreni al **Fg. 369, part. 135**, qualità Bosco Ceduo, Cl. 2, mq. 2.210, RD €. 3,42 – RA €. 0,57, risulta attualmente intestato **** Omissis ****(1/1). La **** Omissis ****con atto del 20.11.1990 Rep. 43910/15219, Notaio **** Omissis **** di Roma, Trascritto il 22.12.1990 a Roma1 Rg. 109425 e Rp. 62604, acquistava l'intero patrimonio della **** Omissis ****a seguito di fusione per incorporazione di quest'ultima, subentrando in tutto il patrimonio attivo e passivo della **** Omissis ****. Tra i beni facenti parte del patrimonio acquistato, risulta anche un Terreno della superficie complessiva di mq. 18.147, in località Monte Mario, ubicato tra la Via Trionfale e l'Albergo Hilton, identificato in Catasto Terreni di Roma, al Foglio 369, particelle 1; 2; 135; 136; 146 (*quota 50% della intera proprietà indivisa*). Con successiva Sentenza di acquisto per Usucapione, Tribunale Ordinario di Roma, Sez. V Civile, Rep. N. 22235/2012 del 18/03/2016, Trascritta a Roma1 il 15.04.2016, Rg. 40733 e Rp. 27806, viene riconosciuta alla **** Omissis ****, la proprietà della restante quota del 50% del terreno di mq. 18.147, in località Monte Mario, identificato in catasto terreni di Roma, al Fg. 369, particelle 1; 2; 135; 9 (*già 136*); 146. Acquistando di fatto, la piena proprietà delle particelle suindicate (1/1), inclusa la **particella 135 del Foglio 369**, elencata nel pignoramento immobiliare riguardante la presente Procedura Esecutiva. Sentenza visionata dallo scrivente esperto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Roma1, in data 20.10.2022 (Ricevuta di pagamento quietanza n. 4640/3892).

(BENE N° 26) Terreno, in catasto terreni al **foglio 369, part. 162**, qualità Pascolo Arborato, mq. 5.720, classe 2, RD €. 8,86 – RA €. 5,02, risulta nella visura catastale di proprietà del Comune di Roma per 1/1, a seguito di esproprio per pubblica utilità, con Decreto Prefettizio del 1950. A seguito di Istanza di Accertamento/Individuazione presentata dallo scrivente esperto per mezzo PEC, in data 10.10.2022 prot. QC/2022/0069271, al Dipartimento del Patrimonio Roma Capitale, in data 24/10/2022 al prot. 79219, lo stesso rispondeva, certificando: *che l'area identificata catastalmente al **Foglio 369, p.lla n. 162**, risulta pervenuta al Patrimonio di Roma Capitale in forza di Decreto di Esproprio Prefettizio Rep. N. 86903 del 10/08/1950, registrato a Roma in data 30.08.1950 n. 1066 e Trascritto presso i Registri Immobiliari di Roma, il 01/02/1951 al RG. n. 4307 e RP. n. 9039. (vedi risposta Dipartimento Patrimonio in allegati).*

CONFINI

BENE N° 1 - CONVENTO O CONVITTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO N. 46 - 48 - 50, PIANO T-1-2

La Villa e la corte di forma irregolare, nell'insieme confinano: particelle 416, 144, 142, 343, del Foglio 369, Viale Platone, Via Plotino, salvo altri.

BENE N° 2 E BENE N° 3 - ATTICO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO N. 46, PIANO 3

Il piano terzo (attico), allo stato attuale Foglio 369, part. 27, sub. 501 confina: con il parco alle particelle di terreno nn. 142 e 144 del Foglio 369 (catasto terreni), con la particella 419 del Foglio 369 (catasto urbano), distacco su via Plotino, salvo altri.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T - BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T - BENE 6 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, P. 1-2

Il fabbricato nel suo insieme confina: lotto di terreno alla particella 144 del foglio 369, Viale Platone, distacco verso la Villa, corte, salvo altri.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T

il locale cantina/ripostiglio confina: vialetto di accesso particella 144 del Fg. 369, distacco sul fabbricato cielo terra part. 419 del Fg. 369, rampa di scala a cielo libero del fabbricato cielo terra, salvo altri.

BENE N° 8 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE PLATONE N. 4, PIANO T-1

il villino confina: distacco su Viale Platone, terreno al catasto terreni, alla particella 416 del Fg.369, distacco verso il ripostiglio in catasto fabbricati alla particella 417, Fg. 369, rampa del condominio di Viale Platone n. 2, salvo altri.

BENE N° 9 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE PLATONE N. 4, PIANO T

il locale cantina confina: distacco verso la corte del villino al foglio 369, particella 25; distacco verso la rampa del condominio di Viale Platone n. 2 (già Via Trionfale 105-107), lotto di terreno al Foglio 369, particella 416, salvo altri.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

la particella 173 del Foglio 369 confina: con la particella 299 del Foglio 369, Via Trionfale, Via Plotino, salvo altri.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

la particella 137 del Foglio 369 confina: con le particelle 411, 11 del Foglio 369, con stradina interna, salvo altri.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

La particella 411 del Fg. 369, confina: Via Plotino, part. 137, 145, 134, 144 del Fg. 369, salvo altri.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

La particella 134 del foglio 369 confina: particelle nn. 415, 411, 144 del foglio 369, salvo altri.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

la particella 415 del Foglio 369 confina: particelle nn. 134, 139, 144 del Foglio 369, salvo altri.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

La particella 139 del Foglio 369 confina: con le particelle nn. 134, 144, 143, 18, 415 del Foglio 369, salvo altri.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

la particella 144, del Foglio 369, confina: Via Plotino, particelle nn. 27, 142, 143, 139, 134, 411, del Foglio 369, salvo altri.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

la particella 303 del Foglio 369 confina: con le particelle nn. 418, 249, rampa del condominio di Viale Platone n. 2, salvo altri.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

la particella 418 del Foglio 369 confina: con le particelle nn. 303, 416, 251 del Foglio 369, Via Plotino, Salvo altri.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

la particella 416 del Foglio 369 confina: locale ripostiglio part. 417, Fg. 369, corte del villino al Fg. 369, part. 25, rampa condominio Viale Platone n. 2, particelle nn. 416, 27 del Foglio 369, scala della Villa, salvo altri.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

la particella 142 del Foglio 369 confina: con le particelle nn. 536, 537, 143, 144 del Fg. 369, corte della villa particella 27 del Fg. 369, salvo altri.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

la particella 152 del Foglio 369 confina: particelle nn. 37, 147, 154 del Foglio 369, salvo altri

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

la particella 45 del Foglio 369 confina: particelle nn. 44 e 46 del Foglio 369, Via Fedro, salvo altri.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE MONTE MARIO

La particella 46 del Foglio 369 confina: con le particelle, 45, 44, 163 del Foglio 369, Via Fedro, Salvo altri.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

La particella 163 del Foglio 369 confina: con le particelle 44 e 46 del Foglio 369, con Piazza Socrate, Via Fedro, Viale Platone, salvo altri.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

La particella 135 del foglio 369 confina: particella 146, particella 1 del foglio 369, strada privata part. 7 del Foglio 369, salvo altri.

VEDI PRECISAZIONI

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

La particella 162 del Foglio 369 confina: particelle nn. 163, 516, 422 del foglio 369, Viale Platone, Via Fedro, Via Cornelio Nepote, salvo altri.

VEDI PRECISAZIONI

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

la particella 37 del Foglio 369 confina: con le particelle 32, 152 del Foglio 369, Viale Platone, Salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CONVENTO O CONVITTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO N. 46 - 48 - 50, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
studio	158,54 mq	201,98 mq	1,00	201,98 mq	3,70 m	T
negozio	98,32 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	3,70 m	T
abitazione e studi	490,82 mq	650,00 mq	1,00	650,00 mq	5,40 m	1
soppalchi	110,00 mq	120,00 mq	0,80	96,00 mq	0,00 m	1
locale caldaia	2,20 mq	3,20 mq	0,10	0,32 mq	0,00 m	1
Rip	2,50 mq	3,20 mq	0,10	0,32 mq	0,00 m	1
dependance	50,00 mq	60,00 mq	0,60	36,00 mq	0,00 m	1
terrazzi perimetrali	260,00 mq	300,00 mq	0,30	90,00 mq	0,00 m	1
studi	440,00 mq	550,00 mq	1,05	577,50 mq	3,90 m	2
terrazzi	50,00 mq	62,00 mq	0,30	18,60 mq	0,00 m	2
area urbana (corte)	3180,00 mq	3180,00 mq	0,10	318,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2.118,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2.118,72 mq		

Il calcolo delle consistenze è stato eseguito sulla base delle risultanze catastali, depositate anche presso l'U.O. Condono Edilizio Roma Capitale, delle quali, quest'ultimo, ne ha fornito copia allo scrivente, a seguito dell'accesso agli atti. Le variazioni distributive riscontrate nella Villa e non regolarizzate, sono state escluse dal calcolo della consistenza.

Variazioni distributive non regolarizzate:

- piano primo: annessione di parte della originaria superficie ad uso del grande ambiente centrale della Villa, all'abitazione attigua (casa coniugale), con la creazione di una stanza da letto.

BENE N° 2 E BENE N° 3 - ATTICO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO N. 46, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Attico	190,00 mq	247,00 mq	1,00	247,00 mq	0,00 m	3
Terrazzi	290,00 mq	320,00 mq	0,25	80,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				327,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				327,00 mq		

Il calcolo della consistenza è stato eseguito sulla base della pianta catastale ultima in atti, presente anche nel fascicolo dell'U.O. Condono Edilizio Roma Capitale, della quale, quest'ultimo, ne ha fornito copia allo

scrivente, a seguito dell'accesso agli atti. Le variazioni distributive riscontrate al piano attico e non regolarizzate, sono state escluse dal calcolo della consistenza.

Variazioni distributive non regolarizzate:

- piano 3 (attico): aggiunta bagno attiguo alla seconda stanza da letto in comune con lo studio, sottraendo la superficie del terrazzo sul quale i due ambienti si affacciano; realizzazione cabina armadio ad uso della stanza matrimoniale; realizzazione di due verande a prolungamento del soggiorno, prospettanti sul terrazzo principale, a sottrazione della superficie dello stesso.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina	30,00 mq	40,00 mq	0,20	8,00 mq	2,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,00 mq		

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina	29,00 mq	36,00 mq	0,20	7,20 mq	2,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				7,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,20 mq		

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
studio	120,00 mq	143,00 mq	1,00	143,00 mq	0,00 m	1-2
Totale superficie convenzionale:				143,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,00 mq		

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina/deposito	4,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	1,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				1,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,20 mq		

BENE N° 8 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE PLATONE N. 4, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	21,24 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	3,20 m	T
portico	9,60 mq	9,60 mq	0,25	2,40 mq	3,20 m	T
area giardinata	28,00 mq	30,00 mq	0,18	5,40 mq	0,00 m	T
abitazione	20,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	3,20 m	1
terrazzo	8,50 mq	8,70 mq	0,25	2,17 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				62,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,97 mq		

BENE N° 9 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE PLATONE N. 4, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina/ripostiglio	5,00 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				1,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,40 mq		

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO - FG. 369, PART. 173

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	28,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,00 mq		

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO - FG. 369, PART.137

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	86,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				86,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,00 mq		

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO - FG. 369, PART. 411

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2830,00 mq	2830,00 mq	1,00	2830,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2830,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2830,00 mq		

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO - FG. 369, PART. 134

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	120,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO - FG. 369, PART. 415

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	185,00 mq	185,00 mq	1,00	185,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				185,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				185,00 mq		

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO - FG. 369, PART. 139

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	52,00 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				52,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,00 mq		

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO - FG. 369, PART. 144

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5700,00 mq	5700,00 mq	1,00	5700,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				5700,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5700,00 mq		

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO - FG. 369, PART. 303

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	120,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO - FG. 369, PART. 418

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	495,00 mq	495,00 mq	1,00	495,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				495,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				495,00 mq		

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO - FG. 369, PART. 416

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	955,00 mq	955,00 mq	1,00	955,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				955,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				955,00 mq		

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO - FG. 369, PART. 142

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6050,00 mq	6050,00 mq	1,00	6050,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				6050,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6050,00 mq		

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO - FG. 369, PART. 152

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	512,00 mq	512,00 mq	1,00	512,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				512,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				512,00 mq		

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO - FG. 369, PART. 45

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	730,00 mq	730,00 mq	1,00	730,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				730,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				730,00 mq		

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE MONTE MARIO - FG. 369, PART. 46

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	915,00 mq	915,00 mq	1,00	915,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				915,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				915,00 mq		

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO - FG. 369, PART. 163

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	835,00 mq	835,00 mq	1,00	835,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				835,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				835,00 mq		

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO - FG. 369, PART. 135

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2.210 mq	2.210,00 mq	1,00	2.210,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2.210,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2.210,00 mq		

Vedi Precisazioni nel presente elaborato peritale

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO -
 FG. 369, PART. 162

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
<i>Terreno agricolo</i>	<i>5.720,00 mq</i>	<i>5.720,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>5.720,00 mq</i>	<i>0,00 m</i>	
<i>Totale superficie convenzionale:</i>				<i>5.720,00 mq</i>		
<i>Incidenza condominiale:</i>				<i>0,00</i>	<i>%</i>	
<i>Superficie convenzionale complessiva:</i>				<i>5.720,00 mq</i>		

Vedi precisazioni nel presente elaborato peritale

**BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO -
 FG. 369, PART. 37**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	865,00 mq	865,00 mq	1,00	865,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				865,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				865,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CONVENTO O CONVITTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO N. 46 - 48 - 50, PIANO T-1-2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1939 al 30/09/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 369, Part. 27, Zc. 4 Categoria B1 Cl.5, Cons. 7.564 mc. Piano T-1-2
Dal 30/09/1980 al 12/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 369, Part. 27, Zc. 4 Categoria B1 Cl.5, Cons. 7564 mc. Piano T-1-2
Dal 12/03/1981 al 25/03/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 369, Part. 27, Zc. 4 Categoria B1 Cl.5, Cons. 7564 mc. Piano T-1-2
Dal 12/03/1981 al 25/03/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 369, Part. 27, Zc. 4 Categoria B1 Cl.5, Cons. 7564 mc. Piano T-1-2
Dal 25/03/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 369, Part. 27, Zc. 4 Categoria B1 Cl.5, Cons. 7564 mc. - Sup. cat. mq. 1.802 Piano T-1-2
Dal 25/03/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 369, Part. 27, Zc. 4 Categoria B1 Cl.5, Cons. 7564 mc. - Sup. cat. mq. 1.802 Piano T-1-2
Dal 25/03/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 369, Part. 27, Zc. 4 Categoria B1 Cl.5, Cons. 7564 mc. - Sup. cat. mq. 1.802 Piano T-1-2

******La sentenza di separazione personale in favore della Sig.ra **** Omissis ****, contro il Sig. **** Omissis ****, attribuisce alla stessa, il Diritto di abitazione della casa coniugale, facente parte dell'intera villa, con sviluppo ai piani T-1-2, cat. B/1. L'abitazione risulta ubicata al solo piano 1° avente accesso indipendente dalla corte, in **** Omissis **** (*riportato nella Sentenza*). L'intestazione catastale, riporta il Diritto di abitazione in favore della suindicata per 1/1, ovvero esteso sull'intera villa. (**Vedi a seguire voce precisazioni BENE N° 1**).

BENE N° 2 E BENE N° 3 - ATTICO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO N. 46, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1986 al 12/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 369, Part. 27, Zc. Categoria Cl.4, Cons.
Dal 12/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 369, Part. 27, sub. Categoria Cl.3, Cons. Piano 3
Dal 12/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 369, Part. 27, sub. Categoria Cl.3, Cons. Piano 3

La suelencata cronologia, desunta dalla visura catastale del 28.10.2022 n. T221582/2022 Fg. 369, p. 27, sub. 501, cat. A/10, vani 11, p. 3 (già sub. 2 vani 4,5, cat. A2, p. 3 e sub. 3, vani 4, cat. A2, p. 3), non elenca pedissequamente tutti i passaggi avvenuti. (vedi a seguire precisazioni DATI CATASTALI).

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 369, Part. 419, Sub. 1, Zc. 4 Categoria C2 Cl.8, Cons. 29 mq Superficie catastale 60 mq Piano T
Dal 30/09/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 369, Part. 419, Sub. 1, Zc. 4 Categoria C2 Cl.9, Cons. 29 Superficie catastale 40 mq Rendita € 283,07 Piano T
Dal 12/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 369, Part. 419, Sub. 1, Zc. 4 Categoria C2 Cl.9, Cons. 29 Superficie catastale 40 mq Rendita € 283,07 Piano T

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 369, Part. 419, Sub. 2, Zc. 4 Categoria C2 Cl.8, Cons. 29 mq Superficie catastale 60 mq Piano T
Dal 30/09/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 369, Part. 419, Sub. 2, Zc. 4 Categoria C2 Cl.9, Cons. 29 mq. Superficie catastale 36 mq Rendita € 283,07 Piano T
Dal 12/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 369, Part. 419, Sub. 2, Zc. 4 Categoria C2 Cl.9, Cons. 29 mq. Superficie catastale 36 mq Rendita € 283,07 Piano T

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 369, Part. 419, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A10 Cl.3, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 60 mq
Dal 30/09/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 369, Part. 419, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A10 Cl.4, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 143 mq Rendita € 10.229,72 Piano 1-2
Dal 12/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 369, Part. 419, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A10 Cl.4, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 143 mq Rendita € 10.229,72 Piano 1-2

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 369, Part. 144, Zc. 4 Categoria C2 Cl.10, Cons. 4 mq Superficie catastale 6 mq Piano T
Dal 30/09/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 369, Part. 144, Zc. 4 Categoria C2 Cl.10, Cons. 4 mq Superficie catastale 6 mq Rendita € 45,45 Piano T
Dal 12/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 369, Part. 144, Zc. 4 Categoria C2 Cl.10, Cons. 4 mq Superficie catastale 6 mq Rendita € 45,45 Piano T

BENE N° 8 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE PLATONE N. 4, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 369, Part. 25 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Piano T-1
Dal 30/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 369, Part. 25, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 60 mq Rendita € 681,72 Piano T-1

****Villino cielo terra (BENE n. 8)**, Viale Platone n. 4, ad uso abitazione, in catasto fabbricati al Foglio 369, part. 25, p. T-1, cat. A/4, e **Ripostiglio (BENE n. 9)** Viale Platone n. 4, in catasto fabbricati al Foglio 369, part. 417, cat. C/2, p. T, dalle visure catastali effettuate (in allegati), risultano intestati ad altra proprietà. Lo scrivente ha effettuato a riscontro un'ispezione ipotecaria e reperito il relativo Titolo, i quali confermano che i beni pignorati (N° 8 e N° 9), risultano venduti con Atto di Cessione Onerosa, Notaio **** Omissis **** (PA), in data 30/07/2021, rep. N. 116346, racc. n. 23786, Trascritto a Roma1 il 02/08/2021 ai nn. RG. 105684, RP. 73741, in favore del Sig. **** Omissis ****, nato a *****, cf. **** Omissis ****, per il diritto di propr. 1/1 coniugato in Regime di separazione dei beni, contro il Sig. **** Omissis ****, nato a *****, cf. **** Omissis ****. (vedi Visura ipotecaria e titolo di vendita reperiti dallo scrivente esperto). **EVIDENZIA CHE LA DATA DELLA STIPULA NOTARILE DELLA CESSIONE ONEROSA, È SUCCESSIVA ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO RIGUARDANTE LA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA.** Nel suelencato quadro, **BENE N° 8**, non sono presenti le due società comproprietarie per 1/2 cadauna del bene, tra le quali la **** Omissis ****, attualmente pignorata, per la mancata lavorazione della voltura catastale al tempo delle rispettive stipule notarili di acquisto (1980 e 1981). (Vedi precisazioni).

BENE N° 9 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE PLATONE N. 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 369, Part. 417, Zc. 4 Categoria C2 Cl.10, Cons. 5 mq Piano T
Dal 30/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 369, Part. 417, Zc. 4 Categoria C2 Cl.10, Cons. 5 mq. Superficie catastale 7 mq Rendita € 56,81 Piano T

Nel suelencato quadro, **BENE N° 9**, non sono presenti le due società comproprietarie per 1/2 ciascuna del bene, tra le quali la **** Omissis **** attualmente pignorata, per la mancata lavorazione della voltura catastale al tempo delle rispettive stipule notarili di acquisto (1980 e 1981). (Vedi Precisazioni).

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 173 Qualità Pascolo Cl.1 Reddito dominicale € 1,01 Reddito agrario € 0,20
Dal 30/09/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 173 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 28 mq Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,03
Dal 12/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 173 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 28 mq Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,03

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 137 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 86 mq.
Dal 30/09/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 137 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 86 mq Reddito dominicale € 0,13 Reddito agrario € 0,02
Dal 12/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 137 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 86 mq Reddito dominicale € 0,13 Reddito agrario € 0,02

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 411 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2830 mq
Dal 30/09/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 411 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2830 mq Reddito dominicale € 4,38 Reddito agrario € 2,48
Dal 12/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 411 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2830 mq Reddito dominicale € 4,38 Reddito agrario € 2,48

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 134 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 120
Dal 30/09/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 134 Qualità Bosco Ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 120 mq Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,03
Dal 12/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 134 Qualità Bosco Ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 120 mq Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,03

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 415 Qualità Bosco Ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 185 mq
Dal 30/09/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 415 Qualità Bosco Ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 185 mq Reddito dominicale € 0,29 Reddito agrario € 0,05
Dal 12/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 415 Qualità Bosco Ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 185 mq Reddito dominicale € 0,29 Reddito agrario € 0,05

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 139 Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 52 mq
Dal 30/09/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 139 Qualità Pascolo Arborato cl. 2 S Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,05 Superficie (ha are ca) 52 mq
Dal 12/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 139 Qualità Pascolo Arborato cl. 2 S Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,05 Superficie (ha are ca) 52 mq

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 144 Qualità Pascolo Cl.02 Superficie (ha are ca) 5700 mq
Dal 30/09/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 144 Qualità Pascolo Cl. 2 Superficie (ha are ca) 5700 mq Reddito dominicale € 8,83 Reddito agrario € 5,00
Dal 12/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 144 Qualità Pascolo Cl. 2 Superficie (ha are ca) 5700 mq Reddito dominicale € 8,83 Reddito agrario € 5,00

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Cl.03 Superficie (ha are ca) 120
Dal 30/09/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 303 Qualità Seminativo Arborato Cl. 3 Superficie (ha are ca) 120 mq Reddito dominicale € 1,30 Reddito agrario € 0,59
Dal 12/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 303 Qualità Seminativo Arborato Cl. 3 Superficie (ha are ca) 120 mq Reddito dominicale € 1,30 Reddito agrario € 0,59

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 418 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 495 mq
Dal 30/09/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 418 Qualità Pascolo Cl. 1 Superficie (ha are ca) 495 mq Reddito dominicale € 1,02 Reddito agrario € 0,51
Dal 12/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 418 Qualità Pascolo Cl. 1 Superficie (ha are ca) 495 mq Reddito dominicale € 1,02 Reddito agrario € 0,51

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 416 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 955 mq.
Dal 30/09/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 416 Qualità Pascolo Cl. 2 Superficie (ha are ca) 955 mq Reddito dominicale € 1,48 Reddito agrario € 0,84
Dal 12/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 416 Qualità Pascolo Cl. 2 Superficie (ha are ca) 955 mq Reddito dominicale € 1,48 Reddito agrario € 0,84

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 142 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 6050 mq
Dal 30/09/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 142 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 6050 mq. Reddito dominicale € 9,37 Reddito agrario € 5,31
Dal 12/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 142 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 6050 mq. Reddito dominicale € 9,37 Reddito agrario € 5,31

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 152 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 512 mq.
Dal 30/09/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 152 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 512 mq Reddito dominicale € 5,55 Reddito agrario € 2,51
Dal 12/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 152 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 512 mq Reddito dominicale € 5,55 Reddito agrario € 2,51

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 45 Qualità Bosco Alto Cl.2 Superficie (ha are ca) 730 mq.
Dal 30/09/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 45 Qualità Bosco Alto Cl.2 Superficie (ha are ca) 730 mq. Reddito dominicale € 1,13 Reddito agrario € 0,04
Dal 12/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 45 Qualità Bosco Alto Cl.2 Superficie (ha are ca) 730 mq. Reddito dominicale € 1,13 Reddito agrario € 0,04

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE MONTE MARIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 46 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 915 mq
Dal 30/09/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 46 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 915 mq Reddito dominicale € 0,80 Reddito agrario € 0,43
Dal 12/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 46 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 915 mq Reddito dominicale € 0,80 Reddito agrario € 0,43

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 163 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 835 mq
Dal 30/09/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 163 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 835 mq Reddito dominicale € 1,72 Reddito agrario € 0,86
Dal 12/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 163 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 835 mq Reddito dominicale € 1,72 Reddito agrario € 0,86

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 135 Qualità Bosco Ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2.210 mq
<i>Dal 20/11/1990 al 31/01/2008</i>	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 135 Qualità Bosco Ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2.210 mq Reddito dominicale € 3,42 Reddito agrario € 0,57
<i>Dal 31/01/2008</i>	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 135 Qualità Bosco Ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2.210 mq Reddito dominicale € 3,42 Reddito agrario € 0,57

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
<i>dall'impianto al 10/08/1950</i>	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 162 Qualità Pascolo Arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 5.720 mq
<i>Dal 10/08/1950</i>	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 162 Qualità Pascolo Arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 5.720 mq Reddito dominicale € 8,86 Reddito agrario € 5,02

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 37 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 865 mq.
Dal 30/09/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 37 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 865 mq. Reddito dominicale € 9,38 Reddito agrario € 4,24
Dal 12/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 369, Part. 37 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 865 mq. Reddito dominicale € 9,38 Reddito agrario € 4,24

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - CONVENTO O CONVITTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO N. 46/48/50, PIANO T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	369	27		4	B1	5	7.564 mc	1.802 mq.	10.156,86 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

La variazione catastale presentata in data 28.05.1986 prot. n. 84675, p. T-1-2, per "Ampliamento", depositata anche nel fascicolo dell'U.O. Condono Edilizio, non risultava lavorata dal catasto. Le piante catastali relative alla variazione suindicata, al momento della verifica effettuata dallo scrivente non risultavano informatizzate per l'intero dei piani, ad eccezione del piano terra. Lo scrivente provvedeva ad effettuare una Istanza di rettifica d'ufficio, respinta dal catasto, per irreperibilità del Mod. 44/N dagli archivi catastali (*risposta del catasto all'Istanza dello scrivente esperto prot. Rif. Nsd 145010/22*). A seguito della irreperibilità suindicata, il tecnico del catasto, invitava lo scrivente esperto alla presentazione di un nuovo Docfa per i piani T-1-2, (per esatta rappresentazione grafica come nella variazione del 28.05.1986 prot. 84675), per consentirne la lavorazione/aggiornamento, e l'inserimento corretto delle piante catastali nel sistema informatizzato. In data 05.11.2022, prot. n. 7694665, del Registro Generale, n. pratica di ufficio RM483522/2022, lo scrivente depositava il Docfa, unitamente agli elaborati grafici dei piani T-1-2, ridisegnati per l'occasione nel rispetto della variazione 84675/86. In data 07/11/2022, pratica n. RM0483522, Codice Riscontro 000ANP760 otteneva dal catasto la Ricevuta di Avvenuta Variazione/accettazione del Docfa per esatta rappresentazione grafica. **I dati catastali derivano dalla visura del 08.11.2022 in allegati. La cubatura di mc 7.564, pur avendola evidenziata al catasto con apposita relazione allegata al Docfa, come originaria di primo impianto della Villa, risalente al 1939, (MOD 1), è stata comunque lasciata inalterata dal catasto, anche se la variazione prot. 84675/86 presentata in data 28.05.1986 era per "Ampliamento".**

Dopo la presentazione del Docfa, viene riportata la superficie catastale della Villa p. T-1-2 derivante dalle piante allegate alla variazione del 1986.

BENE N° 2 – BENE N° 3 - ATTICO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO N. 46, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	369	27	501	4	A10	3	11 vani	247 mq <i>ecluse aree scoperte</i>	€. 10.169,04	3	

Corrispondenza catastale

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, si riferiscono alla variazione catastale risalente al 1980 che vedeva il piano terzo (attico), formato da due distinte unità immobiliari (Fg. 369, part. 27, sub. 2 cat. A/2, vani 4,5 e Fg. 369, part. 27, sub. 3, cat. A/2, vani 4). Successivamente, l'intera villa, incluso il piano attico (3), risulta interessata da domande di condono edilizio ai sensi della L. 47/85. Nell'occasione, risulta presentata una variazione catastale in data 28.05.1986 prot. n. 84674 per il p. 3, per fusione; diversa distribuzione degli spazi interni; cambio di destinazione d'uso e variazione toponomastica. Motivazioni riscontrabili nel Mod. 44/N depositato in catasto, presente anche nel fascicolo U.O. Condono Edilizio. La lavorazione della variazione catastale risalente al 1986, per il solo piano terzo, in questo caso, viene effettuata d'ufficio dal Catasto, per reperibilità del mod. 44/N, ed a seguito della Istanza di Rettifica effettuata dallo scrivente esperto. *(Vedi Regolarità Edilizia, voce condono edilizio).* **A seguito dell'aggiornamento della variazione catastale prot. 84674/1986, per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso, i precedenti Fg. 369, part. 27, sub 2, vani 4,5, cat. A/2 e sub, 3 vani 4, cat. A/2, p. 3, elencati nell'atto di pignoramento, sono stati soppressi, e sostituiti con il nuovo identificativo Fg. 369, part. 27, sub. 501, cat. A10, vani 11, p. 3.**

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	369	419	1	4	C2	9	29	40 mq	283,07 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Al momento del sopralluogo il sub. 1, risultava conforme alla pianta catastale in atti.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	369	419	2	4	C2	9	29	36 mq	283,07 €	T		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	369	419	3	4	A10	4	9,5 vani	143 mq	10229,72 €	1-2		

Corrispondenza catastale

I piani primo e secondo presentano qualche difformità distributiva interna, consistente nell'abbattimento di alcune tramezzature.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	369	144		4	C2	10	4	6 mq	45,45 €	T		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Al momento del sopralluogo il cespite risultava conforme alla pianta catastale in atti.

BENE N° 8 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE PLATONE N. 4, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	369	25		4	A4	4	4 vani	60 mq	681,72 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Al momento del sopralluogo il cespite risultava conforme alla pianta catastale in atti

BENE N° 9 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE PLATONE N. 4, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	369	417		4	C2	10	5 mq	7 mq	56,81 €	T	

Corrispondenza catastale

Lo scrivente esperto non è a conoscenza della esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la pianta catastale in atti, data l'impossibilità di accedere all'interno del manufatto, al momento del sopralluogo, avvolto dalla vegetazione. A giudicare dal solo esterno, visibile dal primo piano dell'antistante villino (Bene n. 8), sembrerebbe esserci corrispondenza.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
369	173				Pascolo	1	28 mq	0,06 €	0,03 €	

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
369	137				Bosco ceduo	2	86 mq	0,13 €	0,02 €	

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
369	411				Pascolo	2	2830 mq	4,38 €	2,48 €	

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
369	134				Bosco ceduo	2	120 mq	0,19 €	0,03 €	

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
369	415				Bosco ceduo	2	185 mq	0,29 €	0,05 €	

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
369	139				Pascolo arborato	2	52 mq	0,08 €	0,05 €	

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
369	144				Pascolo	2	5700 mq	8,83 €	5 €	

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
369	303				Seminativo arborato	3	120 mq	1,3 €	0,59 €	

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
369	418				Pascolo	1	495 mq	1,02 €	0,51 €	

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
369	416				Pascolo	2	955 mq	1,48 €	0,84 €	

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
369	142				Pascolo	2	6050 mq.	9,37 €	5,31 €	

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
369	152				Seminativo	3	512 mq	5,55 €	2,51 €	

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
369	45				Bosco Alto	2	730 mq.	1,13 €	0,04 €	

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE MONTE MARIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
369	46				Pascolo cespugliato	2	915 mq.	0,8 €	0,43 €	

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
369	163				Pascolo arborato	1	835 mq	1,72 €	0,86 €	

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
369	135				Bosco Ceduo	2	2.210 mq	3,42 €	0,57 €	

Vedi precisazioni nel presente elaborato peritale

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
369	162				Pascolo arborato	2	5.720 mq	8,86 €	5,02 €	

Vedi precisazioni nel presente elaborato peritale.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
369	37				Seminativo	3	865 mq	9,38 €	4,24 €	

Corrispondenza catastale

Le particelle 45, 46, 163 del Foglio 369, risultano ubicate all'interno di un'area delimitata da recinzione, servita da un cancello carrabile posto al civico n. 52 di Viale Platone. Nel tratto della Via che si diparte da Piazzale Socrate (parte a monte di Viale Platone).

La particella 37 del Foglio 369 risulterebbe utilizzata come sede satradale, attigua ad un fabbricato identificabile nell'estratto di mappa catastale al Foglio 369, part. 34.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - CONVENTO O CONVITTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO N. 46 - 48 - 50, PIANO T-1-2

Dalle schede allegate alle planimetrie catastali di impianto risalenti al 1939, lo sviluppo della villa viene rappresentato graficamente ai piani T-1-2 oltre il soprastante piano di copertura (3), terrazza. A seguito di modifiche di ampliamento apportate nel tempo alla villa e dalle piante catastali allegate anche alle domande di condono edilizio (L.47/85), non definite, relative all'intera villa, lo sviluppo della stessa, risulta ai piani T-1-2-3 (quest'ultimo il piano attico con propria identificazione catastale).
PROBLEMATICHE AFFRONTATE:

Villa posta a Roma Viale Platone n 48 (in catasto fabbricati prima delle attuali rettifiche), identificata al C.F. di Roma, al **Foglio 369, part. 27**, cat. B/1, p. T-1-2. Il primo impianto della Villa, registrato all'Ufficio Tecnico di Finanza, Comune di Roma, allegato alla Mappa n. 160/3476 risale al 22/02/1934 (del cessato catasto). *Informazione e copia, reperita dallo scrivente esperto, a seguito dell'accesso all'Archivio di Stato, in data 15/07/2022.*

Le planimetrie di impianto DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO al Fg. 369, part. 27, cat. B/1 p. T-1-2, risale al 22/12/1939, delle quali, unitamente ai modelli 1 e 5 sono stati prelevati in copia dallo scrivente, a seguito dell'Accesso agli atti all'Ufficio Provinciale Roma Territorio Rif. Prot. NSD 145010/22 16.08.2022. Nel 1980, per l'intera proprietà attualmente pignorata, viene presentata una variazione catastale. La Villa, nelle piante catastali dei singoli piani, viene rappresentata graficamente con i piani T-1-2-3. Il piano terzo della villa, dichiarato (nel 1980), con due distinti subalterni ad uso abitativo (Fg. 369, part. 27, sub. 2, vani 4,5 cat. A/2, p. 3 e sub. 3, vani 4, cat. A/2, p. 3, come trascritti nell'atto di pignoramento). Per l'intera Villa, risultano presentate presso U.O. Condono Roma Capitale, cinque Domande di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, e presenti nel fascicolo oltre alle domande di condono, le variazioni catastali risalenti al 28.05.1986 prot. n. 84674/1986 (p. 3) e 84675/1986 (p. T-1-2). Le planimetrie allegate alle variazioni, identificano graficamente la villa con i piani T-1-2-3. Lo scrivente esperto, tramite il portale SISTER (Agenzia Territorio), richiedeva online le piante catastali della villa (p. T-1-2), risultando prelevabili, come ultima pianta catastale in atti, le sole due del piano terra, (studio e locale negozio), risalenti alla variazione catastale del 1986 prot. 84675. Mentre i restanti piani (1-2), della medesima variazione del 1986, non risultavano inclusi. In data 17/06/2022, lo scrivente esperto, richiedeva per mezzo PEC, all'Ufficio Provinciale di Roma Territorio Rif. Prot. NSD 10710/2022, le piante catastali dell'intera Villa, (fornendo i dati catastali elencati nel pignoramento), ed in data 27/07/2022, riceveva le copie digitali per mezzo PEC. Le planimetrie fornite, a detta anche del tecnico del catasto, con il quale lo scrivente si è interfacciato per l'occasione, non risultavano corrispondenti all'unità censita, ovvero, non comprendenti tutti i piani dei quali la villa risulta formata (per mancato aggiornamento delle variazioni catastali suindicate effettuate nel 1986). In data 27/07/2022, lo scrivente, inoltrava per mezzo PEC all'Ufficio Provinciale Roma Territorio Catasto Fabbricati, una Istanza di rettifica d'ufficio, ai fini della corretta associazione di tutte le planimetrie della Villa e del piano terzo. Veniva protocollata in data 28.07.2022 al n. 144992 (registro Ufficiale) e successive integrazioni ai protocolli n. 157549 del 18.08.2022; prot. n. 159919 del 24.08.2022, prot. n. 174745 del 19.09.2022 con le quali, lo scrivente, aggiungeva ulteriori informazioni a supporto del tecnico del catasto incaricato per la lavorazione. In data 27/09/2022, lo scrivente veniva convocato presso gli uffici del catasto, dal Tecnico incaricato per la lavorazione dell'Istanza di rettifica, il quale, comunicava che per la

variazione catastale prot. 84675/1986 relativa alla Villa piani T-1-2, vista la irreperibilità nei loro archivi del Mod. 44/N, (come da comunicazione del catasto Rif. NSD 145010/22), NON avrebbe potuto effettuare la rettifica d'ufficio, invitando lo scrivente esperto alla presentazione di un nuovo Docfa, per i piani T-1-2, ridisegnandoli fedelmente come rappresentati nelle piante catastali allegate alla variazione catastale del 1986 per Ampliamento. **In data 05.11.2022, prot. n. 7694665, del Registro Generale, n. pratica di ufficio RM483522/2022**, lo scrivente provvedeva al deposito del Docfa, per esatta rappresentazione grafica, unitamente agli elaborati grafici dei piani T-1-2, ridisegnati per l'occasione nel rispetto della variazione 84675/86. **In data 07/11/2022, pratica n. RM0483522, Codice Riscontro 000ANP760** otteneva dal catasto la Ricevuta di Avvenuta Variazione/accettazione del Docfa.

A seguito della avvenuta rettifica di intestazione richiesta dallo scrivente con apposita istanza, la Villa (p. T-1-2), allo stato attuale risulta intestata catastalmente: **** Omissis **** (diritto propr. ½); **** Omissis **** (diritto propr. ½); **** Omissis **** (*diritto di abitazione 1/1*).

L'intestazione catastale risultante dalla iniziale visura effettuata dallo scrivente, prima delle attuali rettifiche richieste, così come riscontrabile anche nella visura catastale allegata alla Relazione Notarile in atti, elencava la sola Sig.ra ** Omissis **** (*per il diritto di abitazione derivante da Sentenza di Separazione Personale*).**

Sulla base delle verifiche effettuate, letta la sentenza di separazione presso la Conservatoria di Roma1, reperiti gli atti di compravendita dei beni di proprietà del debitore, lo scrivente evidenzia quanto segue:

Il diritto di abitazione in favore della Sig.ra **** Omissis **** risulta in catasto fabbricati, referito ai dati dell'intera villa p. T-1-2, cat. B/1 (per la quota di 1/1). La Sentenza di separazione attribuisce il diritto di abitazione sulla casa coniugale, di fatto, dai riscontri effettuati durante i sopralluoghi, ubicata al solo piano primo, con accesso diretto dalla corte in V. Plotino n.50 al piano terra, e dal piano primo, nel passaggio terrazzato retrostante la villa, senza dover percorrere il vano scala principale della stessa.

Pur essendo trascritto il diritto di abitazione in favore della suindicata, attuale occupante dell'immobile, tale diritto **NON RISULTEREBBE OPPONIBILE** alla procedura per le sottoelencate motivazioni:

1. La sentenza di separazione personale con la quale il Sig. **** Omissis **** trasferì il diritto di abitazione all'ex coniuge, seppure emessa in data 25.03.1996, **risulta trascritta solo il 30.01.2007, e, pertanto, SUCCESSIVAMENTE ALL'ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 26.07.2002 in favore della Banca Popolare di Sondrio; non rilevando al riguardo l'eventuale indicazione in catasto del suddetto diritto** (*il quale, dopo il pronunciamento del Giudice, dovrebbe essere rettificato catastalmente*);
2. Non risulta alcun atto di provenienza dei beni pignorati in favore del Sig. **** Omissis ****, che, pertanto, non avrebbe potuto disporre di alcun diritto reale sul medesimo non essendone il proprietario; ciò è confermato dalla circostanza che l'iscrizione dell'ipoteca volontaria in data 26.07.2002, fu concessa alla **** Omissis **** .

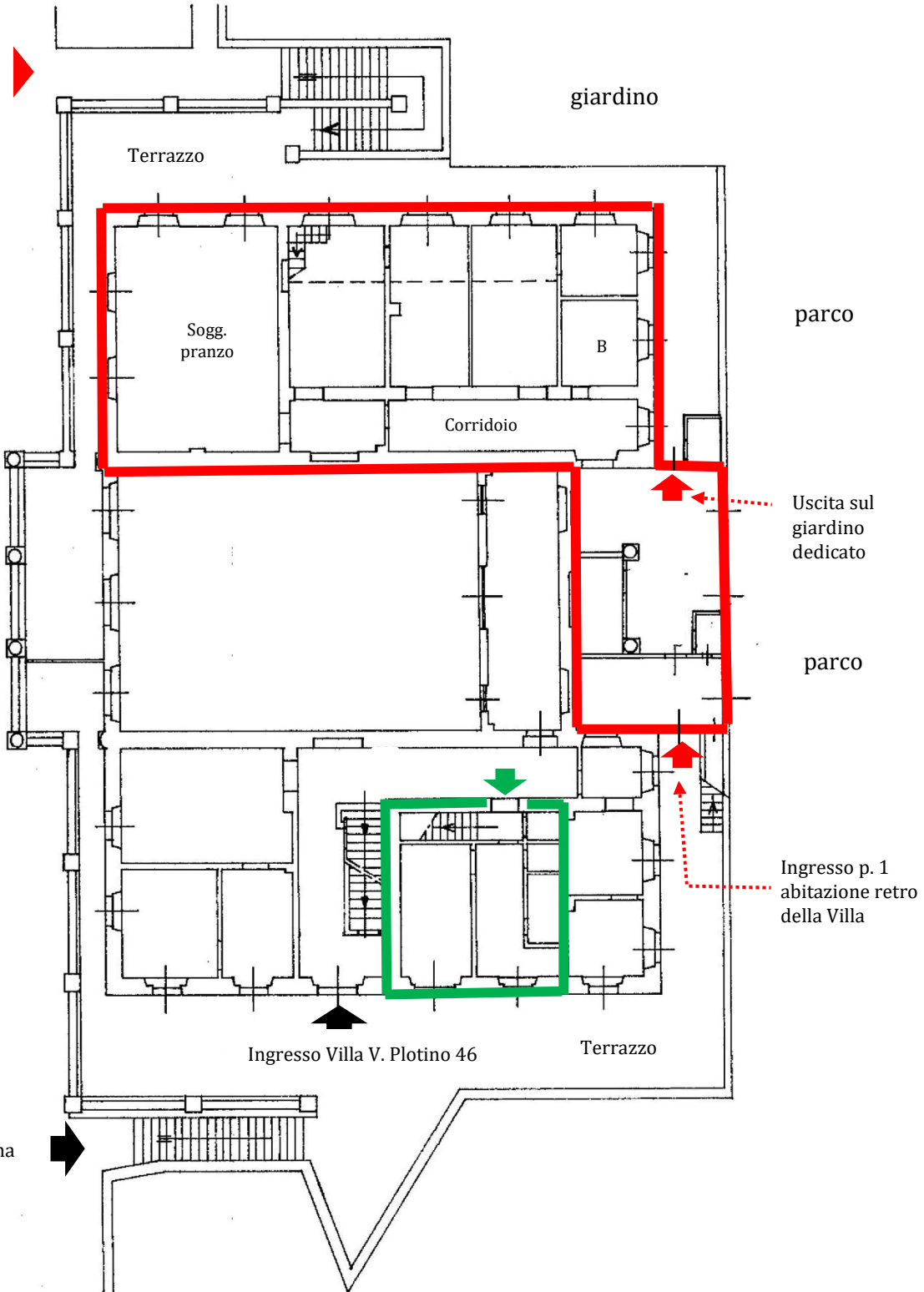
Lo scrivente esperto, evidenzia, che la variazione catastale effettuata in data 28.05.1986 prot. 84675 p. T-1-2, per Ampliamento, rappresenta nelle planimetrie catastali dell'intera Villa (cat. B/1), i sottoelencati ambienti, di fatto, parte della Villa, corrispondenti allo stato attuale dei luoghi, rilevati nei sopralluoghi effettuati:

- *piano terra*: studio e negozio (due separati ambienti);
- *piano primo*: abitazione del custode e relativo soppalco;
abitazione (casa coniugale) e soppalchi;
- *piano primo*: dependance (con accesso dedicato dall'esterno).

Per un migliore inquadramento, vengono evidenziati graficamente dallo scrivente, nelle piante a seguire che delimitano ciascuno degli ambienti suelencati, con le rispettive colorazioni.

PIANTA PIANO PRIMO

Ingresso da V. Plotino 50 (p. T)

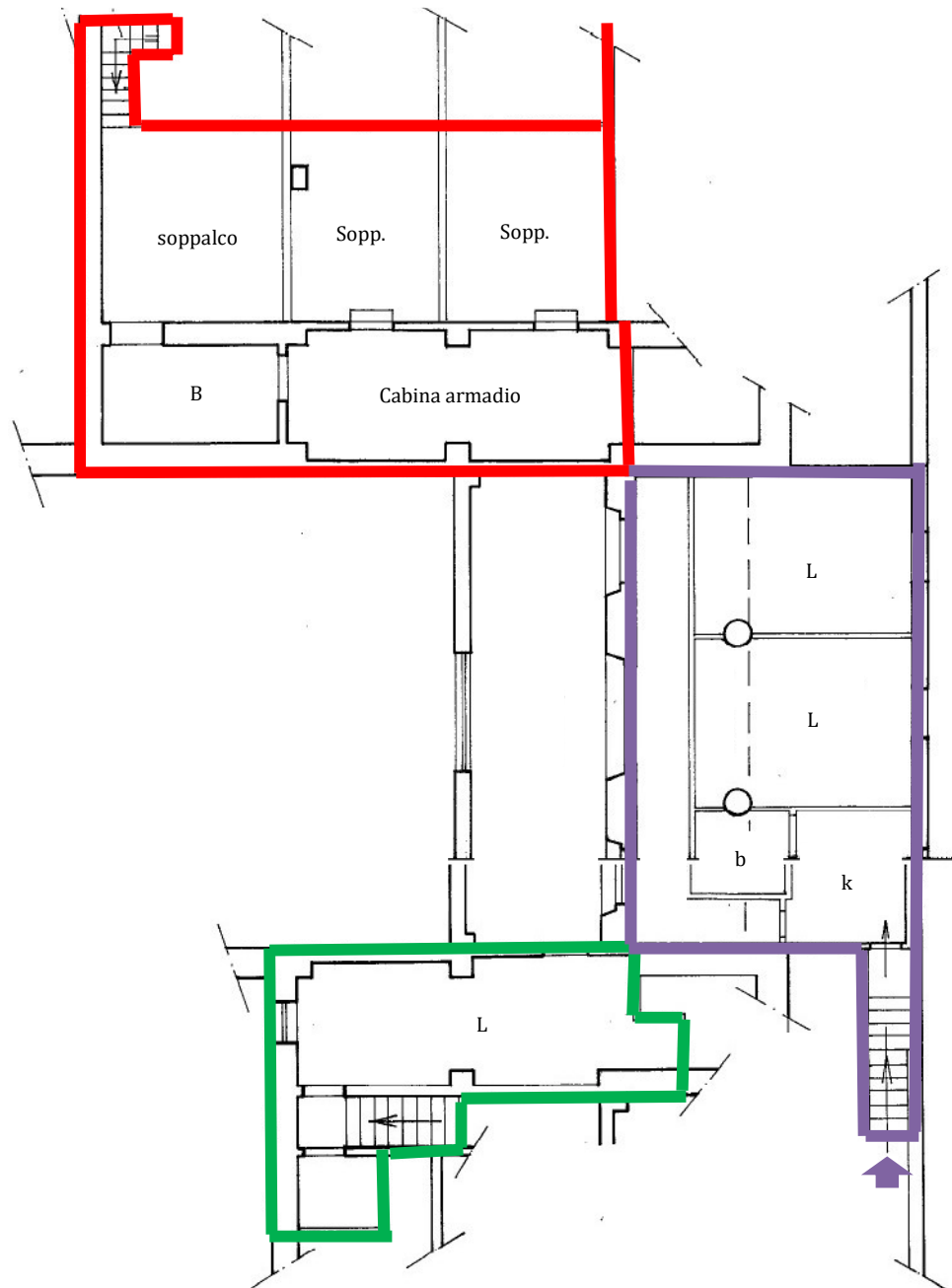


Abitazione - casa coniugale



Abitazione custode

PIANTA PIANO PRIMO - SOPPALCHI



Abitazione - casa coniugale - soppalchi

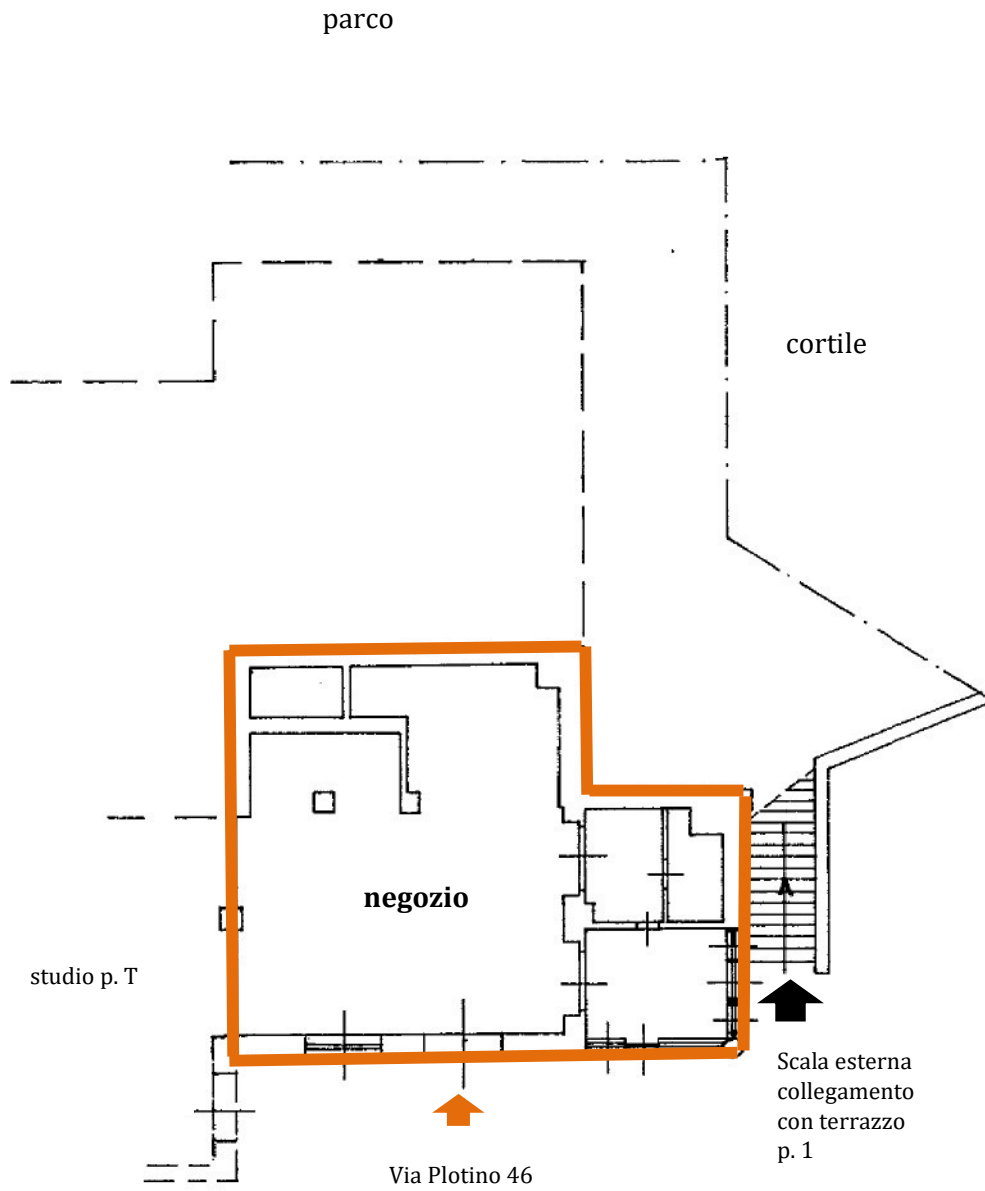



Abitazione custode ambienti soppalcati



Dependance

PIANTA PIANO TERRA



 Locale negozio p. T

Lo scrivente esperto ha inoltre effettuato, una richiesta di attestazione numeri civici, presso l'ufficio Toponomastica Roma Capitale, la prima al prot. n. 95805 del 05/09/2022 per VIALE PLATONE e la seconda al prot. n. 96065 del 05/09/2022 per VIA PLOTINO. È stato riscontrato attraverso i tecnici dell'ufficio, il disallineamento tra le risultanze dell'ufficio toponomastica e la via dichiarata in catasto nella variazione del 1986, riscontrabile dalla Visura catastale. La corretta e ufficiale denominazione della via, che consente l'accesso alla Villa, risulta dall'ufficio toponomastica Roma Capitale, **Via Plotino nn. 46/48/50.** (vedi allegata attestazione dell'ufficio). Gli Atti di Compravendita delle rispettive società attualmente intestarie dei beni per ½ caduno, risalenti il primo al 30.09.1980 (in favore *****), fuori dal pignorato) ed il secondo al 12.03.1981 (in favore di*****), debitore esecutato per la quota di ½), elencano come accesso alla Villa, Via Plotino 46-48 e dalla strada privata denominata Viale Platone n. 6 e snc. Il civico n. 6 (accesso a valle dalla scalinata), dall'attestazione dell'ufficio toponomastica, risulta attualmente soppresso. Di fatto, il passaggio dall'ex civico n. 6 di V.le Platone, risulta impedito da una recinzione metallica, coperta di vegetazione. Pertanto, sulla base delle verifiche suindicate, ha provveduto a presentare in catasto l'Istanza di rettifica dell' toponomastica.

BENE N° 2 - BENE N° 3 - ATTICO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO N. 46, PIANO 3

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, si riferiscono alla variazione catastale risalente al 1980 che vedeva il piano terzo (attico), formato da due distinte unità immobiliari (Fg. 369, part. 27, sub. 2 cat. A/2, vani 4,5 e Fg. 369, part. 27, sub. 3, cat. A/2, vani 4). Successivamente, l'intera villa, incluso il piano attico (3), risulta oggetto di domande di condono edilizio ai sensi della L. 47/85. Nell'occasione risulta presentata una variazione catastale in data 28.05.1986 prot. n. 84674 relativa al piano terzo, per fusione (dei due originari subalterni 2 e 3); diversa distribuzione degli spazi interni (modifiche interne); cambio di destinazione d'uso (da A/2 ad A/10) e variazione toponomastica (da Via Plotino a Viale Platone 50). Motivazioni riscontrabili nel Mod. 44/N, depositato in catasto, presente anche nel fascicolo U.O. Condono Edilizio. La lavorazione della variazione catastale risalente al 1986, per il solo piano terzo, in questo caso, è stata effettuata d'ufficio dal Catasto, per reperibilità del mod. 44/N, ed a seguito della Istanza di Rettifica effettuata dallo scrivente esperto. (Vedi *Regolarità Edilizia, voce condono edilizio*).

A seguito della istanza di rettifica, e quindi della avvenuta lavorazione d'ufficio da parte del catasto, della variazione catastale del 1986 prot. 84674, i precedenti subalterni 2 e 3 del Fg. 369, part. 27, cat. A/2, vani 4 e vani 4,5, p. 3, elencati nel pignoramento, risultano soppressi. **Pertanto, il piano terzo attico, allo stato attuale, risulta identificato in catasto fabbricati del comune di Roma, al Foglio 369, part. 27, sub. 501 cat. A/10.**

Stato Catastale: Dalla pianta catastale risalente alla variazione del 1986, ultima in atti del catasto e presente anche nel fascicolo dell'U.O. Condono edilizio, il piano terzo, (attico), risulta così distribuito: *ingresso, disimpegni, stanza da letto matrimoniale con bagno interno, stanza con antistante disimpegno attigua all'ingresso, stanza con terrazzo a livello; bagno; soggiorno pranzo, con terrazzino a livello cucina, bagno, office, ampia terrazza a livello.*

Stato Attuale: Al momento del sopralluogo, il piano terzo (attico), rispetto alla suindicata variazione risalente al 1986, presentava ulteriori modifiche distributive interne e ampliamenti con verande, queste ultime, a vantaggio del soggiorno, e risultava così distribuito:

ingresso, studio, zona pranzo con terrazzino a livello, cucina, lavanderia, soggiorno di importanti dimensioni, corridoio distributivo, stanza da letto matrimoniale con bagno e cabina armadio; stanza

da letto con bagno comunicante con lo studio e terrazzo a livello; terrazza panoramica di ampie dimensioni e soprastante terrazza panoramica, insistente sopra la zona di ingresso al piano (scala e studio), di minori dimensioni, raggiungibile tramite rampa scala in ferro a cielo libero. Lo scrivente esperto, evidenzia che dall'esame delle domande di condono edilizio presenti nel fascicolo dell'U.O. Condono Edilizio, riguardanti l'intera Villa, non ha riscontrato quella relativa al cambio di destinazione d'uso (da A/2 ad A/10) del piano terzo, pur essendo presente nel fascicolo dell'U.O. condono, anche la pianta catastale del piano in questione, attualmente agli atti del catasto (sub. 501). Nella Domanda di Condono sott. 3 (in allegati), vi è anche un riquadro relativo al mutamento di destinazione d'uso, per n. 1 Unità Immobiliare, spuntato su altro uso. Mentre la casella uso ufficio non risulta spuntata.

BENE N° 8 - VILLINO UBIcata A ROMA (RM) - VIALE PLATONE N. 4, PIANO T-1
BENE N° 9 - CANTINA UBIcata A ROMA (RM) - VIALE PLATONE N. 4, PIANO T

Villino cielo terra, Viale Platone n. 4, destinato ad abitazione, in catasto fabbricati al Foglio 369, part. 25, p. T-1, cat. A/4, e **Ripostiglio** Viale Platone n. 4, in catasto fabbricati al Foglio 369, part. 417, cat. C/2, p. T, dalle visure catastali effettuate (in allegati), il villino ed il locale ripostiglio, risultano venduti. Lo scrivente ha effettuato a riscontro, l'Ispezione ipotecaria e reperito il relativo Titolo. I beni pignorati (8 e 9), risultano venduti con Atto di Cessione Onerosa, Notaio **** Omissis **** in Palermo (PA), in data 30/07/2021, rep. N. 116346, racc. n. 23786, Trascritto a Roma il 02/08/2021 ai nn. RG. 105684, RP. 73741, in favore del Sig. **** Omissis ****, nato a ****, cf. **** Omissis ****, per il diritto di propr. 1/1 coniugato in Regime di separazione dei beni, contro il Sig. **** Omissis ****, nato a **** il *, cf. **** Omissis ****.

EVIDENZIA CHE LA DATA DELL'ATTO DI CESSIONE ONEROSA SUINDICATO, È SUCCESSIVA ALLA DATA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE RIGUARDANTE LA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA. PERTANTO, INCLUDE NELLA PERIZIA DI STIMA LA VALUTAZIONE DEI BENI 8 e 9, FACENTI PARTE DELL'ELENCO DI QUELLI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO.

BENE N° 22 - BENE N° 23 - BENE N° 24 - TERRENI UBIcati A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Le particelle n. 45 **Bene n. 22**; n. 46 **Bene n. 23**; n. 163 **Bene n. 24** del **Foglio 369**, risultano ubicate all'interno di un'area delimitata da recinzione, servita da un cancello carrabile posto al civico n. 52 di Viale Platone. Nel tratto della Via che si diparte da Piazzale Socrate (a monte di Viale Platone).

BENE N° 25 - TERRENO UBIcato A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Lo scrivente esperto, evidenzia che il Terreno elencato tra i beni pignorati, identificato in catasto terreni al **Foglio 369, part. 135**, mq. 2.210, qualità Bosco Ceduo, Classe 2, dalla visura catastale effettuata, risulta intestato alla **** Omissis **** – diritto di proprietà 1/1. Dalle verifiche effettuate, risulta quanto segue: **** Omissis **** con atto del 20.11.1990 Rep. 43910/15219, Notaio Mazza di Roma, Trascritto il 22.12.1990 a Roma1 Rg. 109425 e Rp. 62604, acquistava l'intero patrimonio della **** Omissis **** a seguito di fusione per incorporazione di quest'ultima, subentrando in tutto il patrimonio attivo e passivo della **** Omissis ****. Tra i beni facenti parte del patrimonio acquistato, risulta anche un Terreno della superficie complessiva di mq. 18.147, in località **** Omissis ****, identificato in Catasto Terreni di Roma, al Foglio 369, particelle 1; 2; 135; 136; 146

(*quota 50% della intera proprietà indivisa*). Con successiva Sentenza di acquisto per Usucapione, Tribunale Ordinario di Roma, Sez. V Civile, Rep. N. 22235/2012 del 18/03/2016. Trascritta a Roma I, il 15.04.2016, Rg. 40733 e Rp. 27806, veniva riconosciuta alla **** Omissis ****, la proprietà della restante quota del 50% del terreno di mq. 18.147, in località Monte Mario, identificato in catasto terreni di Roma, al Fg. 369, particelle 1; 2; 135; 9 (*già 136*); 146. Acquistando di fatto, la piena proprietà delle particelle suindicate (1/1), inclusa la **particella 135 del Foglio 369**, elencata nel pignoramento immobiliare riguardante la presente Procedura esecutiva. *Sentenza visionata dallo scrivente esperto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Roma I, in data 20.10.2022 (Ricevuta di pagamento quietanza n. 4640/3892).* **ESCLUDE DALLA VALUTAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA, IL BENE N° 25.**

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZALE SOCRATE

Lo scrivente evidenzia che il presente bene, in catasto Terreni al **Foglio 369, part. 162**, are 57,20, Qualità Pascolo Arborato di classe 2, dalla visura catastale effettuata, risulta intestato al Comune di Roma diritto di Proprietà 1/1 (CF. 02438750586) dal 10/08/1950. Dall'Estratto di mappa catastale prelevato, la particella 162 del Fg. 369, risulta essere la piazzola centrale della rotatoria di Piazzale Socrate. (*vedi Visura e Estratto di mappa in allegati*). Lo scrivente ha effettuato una Domanda di accesso agli atti presso l'U.O. Espropri Roma Capitale, in data 10.08.2022 prot. n. QI.2022.0137192. In data 09.09.2022 al prot. 148554 rispondeva, delegando il Dipartimento del Patrimonio Direzione Acquisizioni Roma Capitale alla verifica del decreto Prefettizio risalente al 1950 riguardante l'esproprio per P.U. In data 05.09.2022, lo scrivente effettuava un Domanda di Accesso agli atti al catasto Terreni, prot. 165304 del 06.09.2022, per la verifica e l'eventuale reperimento del Decreto Prefettizio. A seguito di Comunicazione del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative Direzione Acquisizioni – Ufficio Archivio di conservatoria, prot. 59594 del 28/09/2022, in data 05.10.2022, lo scrivente effettuava l'accesso presso l'Ufficio Archivio del Patrimonio, per la verifica del Decreto Prefettizio pos. CC. n. 86903 Del 10/08/1950 (Trascritto a Roma il 01.02.1951 al n. 3039 di formalità), dal quale si evince l'espropriazione per pubblica utilità da parte del Comune di Roma, contro **** Omissis ****, al mappale 160 nn° 184, 185, 1686, 599, 601, 1850 per complessivi mq. 8.732. Ad ulteriore riscontro, lo scrivente presentava una Istanza al Dipartimento del Patrimonio, per mezzo PEC, di Accertamento della Proprietà, protocollo n. QC/2022/0069271 del 10.10.2022. In data 24.10.2022 con il prot. n. 79219 riceveva dal Dipartimento l'esito dell'accertamento patrimoniale, certificando: *che l'area identificata catastalmente al **Foglio 369, p.lla n. 162**, risulta pervenuta al Patrimonio di Roma Capitale in forza di Decreto di Esproprio Prefettizio Rep. N. 86903 del 10/08/1950, registrato a Roma in data 30.08.1950 n. 1066 e Trascritto presso i Registri Immobiliari di Roma, il 01/02/1951 al RG. n. 4307 e RP. n. 9039. (vedi risposta Dipartimento Patrimonio in allegati).*

ESCLUDE DALLA VALUTAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA, IL BENE N° 26.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

La particella **37 del Foglio 369** risulterebbe utilizzata come sede stradale, attigua ad un fabbricato identificabile nell'estratto di mappa catastale al Foglio 369, part. 34.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CONVENTO O CONVITTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO N. 46 - 48 - 50, PIANO T-1-2

La villa, esternamente ed in molti ambienti all'interno, al necessitano di opere manutentive. Fatta eccezione, per l'abitazione al piano primo (con accesso dalla corte), che risulta, invece, in buono stato manutentivo.

BENE N°2 E BENE N°3 - ATTICO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO N. 46, PIANO 3

Il piano terzo (attico), nella sua attuale conformazione, al momento del sopralluogo risultava in buono stato manutentivo.

BENE N° 4 - BENE N° 5 CANTINE UBICATE A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T - BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO 1-2

L'intero fabbricato versa in cattivo stato manutentivo, sia all'esterno che all'interno. In più parti, sono visibili internamente ed esternamente, lesioni strutturali. Necessita di una verifica strutturale.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T

Al momento del sopralluogo risultava in cattivo stato manutentivo e con lesioni strutturali, riscontrabili prevalentemente nella parte basamentale.

BENE N° 8 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE PLATONE N. 4, PIANO T-1

al momento del sopralluogo il villino risultava in cattivo stato di manutenzione. all'esterno ed all'interno.

BENE N° 9 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE PLATONE N. 4, PIANO T

al momento del sopralluogo il manufatto versava in cattivo stato manutentivo. Visibile solo esternamente, in quanto avvolto dalla vegetazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - CONVENTO O CONVITTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO N. 46 - 48 - 50, PIANO T-1-2 - BENE N°2 E BENE N°3 - ATTICO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO N. 46, PIANO 3

L'intera Villa con sviluppo al piano T-1-2-3, presenta parti comuni (vano scala interno) e area circostante. Anche l'abitazione al piano primo, presenta un accesso posteriore alla villa, dal piano terrazzato comune.

BENE N° 4 - BENE N° 5 CANTINE UBICATE A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T -
BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO 1-2

Il fabbricato contenente le due cantine al piano terra e l'ufficio con sviluppo ai piani 1-2, insiste sull'area pertinenziale della Villa. (Bene 1)

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T

Il Manufatto ad uso cantina/ripostiglio, risulta poggiante per un lato sul confine con la particella 419 e per la maggior parte della sua superficie, sulla particella 144, entrambe del Foglio 369.

BENE N° 8 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE PLATONE N. 4, PIANO T-1

Il Villino risulta indipendente, privo di parti comuni condominiali, se non il muro di confine con la vicina proprietà condominiale al civico di Viale platone n. 2, che le separa.

BENE N° 9 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE PLATONE N. 4, PIANO T

Il locale cantina non presenta parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CONVENTO O CONVITTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO N. 46 - 48 - 50, PIANO T-1-2 - **BENE N°2** E **BENE N°3** - ATTICO UBICATO A ROMA VIA PLOTINO N. 46, P. 3

Le principali caratteristiche costruttive e di finitura della villa risultano le seguenti: - struttura portante in cemento armato (come indicato nella denuncia catastale di impianto, risalente al 1939; - tamponature esterne in mattoni pieni; modanature, fregi, architravature, a decorazione delle finestre, capitelli e volute, sul fronte principale e secondario. Al piano terra, e per tutta la sua altezza, sul fronte principale, è presente una decorazione con finto bugnato, così come le finiture angolari del fabbricato. La terrazza posta sul fronte principale, presenta una copertura sorretta da colonne con capitelli decorativi, sui quali risulta poggiante il cordolo del solaio della terrazza soprastante, servente il piano secondo, a cielo libero. Il piano primo, raggiungibile tramite una rampa di scala posta lateralmente alla villa, e sbarcante sulla terrazza contenente il portone di accesso alla villa. La terrazza risulta collegata all'area balconata, che corre sul fronte principale della villa, passando per la terrazza centrale fino ad arrivare alla corte dell'abitazione, con accesso indipendente dalla corte. Quest'ultima, al suo interno presenta una rampa di scala cielo libero che conduce al piano terra, dove risulta ubicato il cancelletto pedonale di accesso dedicato. Un Timpano triangolare con finestratura circolare centrale è presente sul fronte principale, al piano di copertura (3), dove è ubicato il piano attico ad uso abitativo (anche se catastalmente ad uso ufficio), con ampio lastrico solare praticabile delimitato perimetralmente da balaustre, così come gli altri due terrazzini dei quali è dotato il piano attico; - tramezzature interne in mattoni, -portoni in legno, quelle delle verande laterali al piano terra in ferro, così come la saracinesca metallica di accesso al piano terra al locale indicato come "negoziato"; - finiture interne ed esterne di scarsa qualità ed in cattivo stato manutentivo, ad eccezione dell'abitazione al piano primo e dell'attico al piano terzo di copertura, con finiture di buona qualità, prevalentemente al piano attico. L'abitazione al piano primo, e quella al piano terzo (attico), presentano autonomia impiantistica. L'abitazione del

custode al piano primo, anch'essa con propria autonomia. La dependance al piano primo con accesso indipendente dal piano primo, presenta una sua autonomia impiantistica con utenze allo stato attuale non attive. Nella corte pertinenziale alla villa, a livello stradale è presente una tettoia metallica, con copertura in ondulino, per il ricovero di massimo tre autovetture. Una scalinata posta al piano terra della villa, in asse con il portone centrale, percorribile dopo aver attraversato un cancello in ferro, risulta attraversante una area boschiva scoscesa, fino ad arrivare a quota più bassa, sbarcante in Viale Platone n. 6. (civico attiguo alla sbarra di ingresso all'intero comprensorio). Al momento del sopralluogo è stata riscontrata l'inagibilità della scalinata, con passaggio interdetto da rete in ferro, per il cattivo stato di manutenzione nel quale versa.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T - BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T - BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO 1-2

Fabbricato cielo terra in muratura portante, tramezzature interne in laterizio. copertura piana. Una rampa di scale a cielo libero, di collegamento con l'accesso ai piani soprastanti, risulta ubicata a ridosso del confine con la particella 144 del Foglio 369. Il piano terra con due cantine separate, servite ciascuna, da porte basculanti in ferro. La pavimentazione in betonelle, pareti tinteggiate. I piani primo e secondo, sono separati da un solaio ligneo e collegati da rampa elicoidale in ferro. Il solaio divide nella mezzeria, il finestrone prospettante verso la villa e soprastante le serrande basculanti delle cantine. Le finiture interne dei due piani sono di scadente qualità. Mattonelle nei servizi, moquette nelle restanti parti. Pareti finite ad intonaco tinteggiato. Porte interne e infissi esterni in legno. Impianti elettrico, idrico e termico, non a norma. Complessivamente il fabbricato versa in cattivo stato manutentivo. Necessita di opere di ristrutturazione e risanamento strutturale. In più parti, sono visibili lesioni da cedimenti.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T

manufatto in muratura, di forma rettangolare, copertura piana, di piccole dimensioni. Utilizzato come cantina/deposito. di piccole dimensioni finito esternamente ad intonaco tinteggiato. Risulta poggiate, per un lato sul muretto di separazione con la scala a cielo libero e su un basamento di cemento. Allo stato attuale il manufatto risulta pericolante con una visibile rotazione che ne ha evidenziato il distacco dal basamento.

BENE N° 8 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE PLATONE N. 4, PIANO T-1

Villino in muratura portante, con sviluppo al piano terra e piano primo, collegati internamente da rampa di scala. Tramezzi interni in laterizio. porte in legno. pavimenti in marmette di scarsa qualità, così come le mattonelle nel bagno e nella cucina. Infissi esterni in legno con scuri interni e persiane in legno all'esterno. Il villino presenta un portico antistante l'ingresso principale, che sorregge il solaio di copertura della terrazza soprastate al piano primo. Risulta delimitato da recinzione con una piccola area giardinata. Un cancello in ferro, elevato di qualche gradino dal piano stradale, precede il Portico. Complessivamente il villino versa in cattivo stato di manutenzione ed in stato di abbandono.

BENE N° 9 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE PLATONE N. 4, PIANO T

manufatto in muratura, ad uso cantina/ripostiglio, con elevazione al solo piano terra, di forma regolare. Al momento del sopralluogo risultava avvolto dalla vegetazione ma libero.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CONVENTO O CONVITTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO N. 46 - 48 - 50, PIANO T-1-2

La Villa nella maggior parte degli ambienti della quale è formata (p. T-1-2), al momento del sopralluogo, risultava libera da persone e cose, ad eccezione:

p.1 Appartamento (completamente arredato); (***Vedi precisazioni pag. 63***)

p.1 miniabitazione con piano soppalcato, adibito ad abitazione del custode, con arredi;

p.1 rialzato, dependance con accesso esterno dedicato, con arredi.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE LOCATIVO ABITAZIONE p. 1 (casa coniugale)

Lo scrivente esperto effettua il calcolo del più probabile valore locativo dell'abitazione al piano primo, rientrante nell'intero della Villa. Tale calcolo, viene eseguito sulla base dei valori desunti dal listino ufficiale OMI, Agenzia delle Entrate.

-DATI METRICI (Abitazione p. 1) **Parte del BENE N° 1** Superficie netta mq. 250 c.ca (*comprensiva dei soppalchi ragguagliati, esclusa corte*). **Superficie derivante dalle risultanze catastali (ufficiali), escluse le variazioni interne effettuate non regolarizzate.**

-DATI CATASTALI Fg. 369, part. 27 (riferiti all'intera Villa p. T-1-2)

-ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le indagini sono state svolte considerando la Banca dati OMI Agenzia delle Entrate

Anno 2022 Semestre I Fascia/zona: Semicentrale/Della Vittoria (P. Mazzini)

Codice zona: C41

Microzona Catastale n.: 17

Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia esaminata: Abitazioni Signorili

Valori di Locazione abitazioni €/mq mese *min 11,8 - max 17,3*

Tenuto conto della posizione, stato manutentivo, ampie dimensioni degli ambienti, soppalchi, lo

scrivente ritiene opportuno prendere in considerazione il valore locativo €/mq. mese, massimo

Consistenza in mq (*superficie utile*) mq. 250,00 c.ca

mq. 250,00 x 17,3 €/mq. mese = €/ mese 4.325,00 **in cifra tonda €.** **4.300,00 canone mensile**

€/ mese 4.300,00 x 12 mesi = €. 51.600,00 **annui**

CONCLUSIONI

In relazione a quanto suindicato, lo scrivente esperto stimatore **arch. Giovanni Carofei**, ritiene che il più probabile valore di locazione attribuibile al bene esaminato sia il seguente:

BENE	CANONE MENSILE €/ mese	CANONE ANNUO €.
ABITAZIONE p. 1	4.300,00	51.600,00

BENE N° 2 -BENE N°3 ATTICO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO N. 46, PIANO 3

Al momento del sopralluogo, il piano attico (3), risultava arredato e adibito ad abitazione. Lo scrivente non ha riscontrato contratti di locazione.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE LOCATIVO PIANO 3 ATTICO

Lo scrivente esperto, ritiene opportuno effettuare il calcolo del più probabile valore di locazione dell'attico al piano 3. Tale calcolo, viene eseguito sulla base dei valori desunti dal listino ufficiale OMI, Agenzia delle Entrate.

-DATI METRICI (Attico p. 3°) **BENE N° 2 – BENE N° 3** (attualmente accorpati/fusi)

Superficie netta mq. 247

Superficie derivante dalle risultanze catastali (ufficiali), escluse le variazioni interne e gli ampliamenti effettuati non regolarizzati.

-DATI CATASTALI Fg. 369, part. 27, sub. 501, cat. A/10, vani 11, mq. 247

-ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le indagini sono state svolte considerando la Banca dati OMI Agenzia delle Entrate

Anno 2022 Semestre I Fascia/zona: Semicentrale/Della Vittoria (P. Mazzini)

Codice zona: C41

Microzona Catastale n.: 17

Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia esaminata: Abitazioni Signorili

Valori di Locazione abitazioni €/mq mese

min 11,8 - max 17,3

Tenuto conto della posizione, stato manutentivo, ampie dimensioni degli ambienti, lo scrivente ritiene opportuno prendere in considerazione il valore locativo €. /mq. mese, massimo, al quale applica un ulteriore coefficiente maggiorativo (1,10) per il livello di piano, panoramicità, terrazzi.

Lo scrivente prende a riferimento i valori locativi OMI relativi alle abitazioni signorili, per i motivi segnalati nella voce Regolarità edilizia. Ovvero, in quanto tra le domande di condono edilizio, non ha riscontrato quella relativa al cambio di destinazione d'uso del piano 3 attico, in A/10.

$17,3 \text{ €./mq. mese} \times 1,10 = 19,0 \text{ €./mq. mese}$

Consistenza in mq (*superficie utile*) mq. 247,00

$\text{mq. } 247,00 \times 19,0 \text{ €./mq. mese} = \text{€./ mese } 4.693,00$ in cifra tonda **€. 4.700,00 canone mensile**

$\text{€./ mese } 4.700,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€. } 56.400,00$ **annui**

CONCLUSIONI

In relazione a quanto suindicato, lo scrivente esperto stimatore **arch. Giovanni Carofei**, ritiene che il più probabile valore di locazione attribuibile al bene esaminato sia il seguente:

BENE	CANONE MENSILE €/ mese	CANONE ANNUO €.
ATTICO p.3	4.700,00	56.400,00

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T – **BENE N° 5** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T - **BENE N° 6** - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO 1-2

Al momento del sopralluogo il fabbricato risultava libero. Le cantine al piano terra occupate da arredi.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T

Al momento del sopralluogo risultava libera con all'interno oggetti lasciati in deposito.

BENE N° 8 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE PLATONE N. 4, PIANO T-1

Il villino al momento del sopralluogo risultava libero da persone e cose. *(vedi precisazioni)*

BENE N° 9 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE PLATONE N. 4, PIANO T

al momento del sopralluogo, il manufatto risultava libero. *(vedi precisazioni)*.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione del terreno. Si presume libero.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione del terreno. Si presume libero.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione del terreno. Si presume libero.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione del terreno. Si presume libero.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione del terreno. Si presume libero.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione del terreno. Si presume libero.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione del terreno. Si presume libero.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione del terreno. Si presume libero.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione del terreno. Si presume libero.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione del terreno. Si presume libero.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione del terreno. Si presume libero.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione del terreno. Si presume libero.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

La particella **45** del **Foglio 369** risulta ubicata all'interno di un'area delimitata da recinzione, servita da un cancello carrabile posto al civico n. 52 di Viale Platone. Nel tratto della Via che si diparte da Piazzale Socrate (parte a monte di Viale Platone)

Non risulta agli atti lo stato di occupazione del terreno. Si presume libero.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE MONTE MARIO

La particella **46 del Foglio 369** risulta ubicata all'interno di un'area delimitata da recinzione, servita da un cancello carrabile posto al civico n. 52 di Viale Platone. Nel tratto della Via che si diparte da Piazzale Socrate (parte a monte di Viale Platone)

Non risulta agli atti lo stato di occupazione del terreno. Si presume libero.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

La particella **163 del Foglio 369** risulta ubicata all'interno di un'area delimitata da recinzione, servita da un cancello carrabile posto al civico n. 52 di Viale Platone. Nel tratto della Via che si diparte da Piazzale Socrate (parte a monte di Viale Platone)

Non risulta agli atti lo stato di occupazione del terreno. Si presume libero.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

*Terreno di proprietà della Società **(Vedi precisazioni)***

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZALE SOCRATE

*Terreno di proprietà del Comune di Roma per 1/1 **(vedi precisazioni)**.*

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - RISERVA NATURALE DI MONTE MARIO

La particella **37 del Foglio 369** risulterebbe utilizzata come sede stradale, attigua ad un fabbricato identificabile nell'estratto di mappa catastale al Foglio 369, part. 34.

Non risulta agli atti lo stato di occupazione del terreno. Si presume libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1980	**** Omissis ****	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuliano Salvini Notaio in Milano	30/09/1980	28937	5725
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	08/10/1980	66534	50321
Dal 12/03/1981	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Giacobini Notaio in Roma	12/03/1981	4083	1921
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	13/03/1981	19923	15338
Dal 12/03/1981	**** Omissis ****	Atto di Compravendite			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Giacobini Notaio in Roma	12/03/1981	4084	1922
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	18/03/1981	21070	16217

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 8 - VILLINO UBIcato A ROMA (RM) - VIALE PLATONE N. 4, PIANO T-1 – BENE N° 9 – CANTINA UBIcata A ROMA, VIALE PLATONE N. 4, PIANO T.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1980	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuliano Salvini Notaio in Milano	30/09/1980	28937	5725
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	08/10/1980	66534	50321
Dal 12/03/1981	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Giacobini Notaio in Roma	12/03/1981	4083	1921
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	13/03/1981	19923	15338
Dal 30/07/2021	**** Omissis ****	Cessione Onerosa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sergio Tripodo Notaio in Palermo			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	02/08/2021	105684	73741

****Villino cielo terra (BENE n. 8)**, Viale Platone n. 4, destinato ad abitazione, in catasto fabbricati al Foglio 369, part. 25, p. T-1, cat. A/4, e **Ripostiglio (BENE N° 9)** Viale Platone n. 4, in catasto fabbricati al Foglio 369, part. 417, cat. C/2, p. T, dalle visure catastali effettuate (*in allegati*), il villino ed il locale ripostiglio, risultano venduti. Lo scrivente ha effettuato l'Ispezione ipotecaria e reperito il relativo Titolo, i beni pignorati suindicati, risultano venduti con Atto di Cessione Onerosa, Notaio **** Omissis **** (PA), in data 30/07/2021, rep. N. 116346, racc. n. 23786, Trascritto a Roma1 il 02/08/2021 ai nn. RG. 105684, RP. 73741, in favore del Sig. **** Omissis ****, nato a *****, cf. **** Omissis ****, per il diritto di propr. 1/1 coniugato in Regime di separazione dei beni, contro il Sig. **** Omissis **** nato a il **** Omissis ****. (*Visura ipotecaria e titolo di vendita reperiti dallo scrivente esperto*).

LO SCRIVENTE EVIDENZIA CHE LA CESSIONE ONEROSA SUINDICATA, RISULTA SUCCESSIVA AL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE RIGUARDANTE LA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Visure Ag. Entrate di Roma, aggiornate al 12/05/2021, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di apertura di credito
Iscritto a Roma il 26/07/2002
Reg. gen. 86493 - Reg. part. 23107
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Igor Genghini Notaio in Roma
Data: 23/07/2002
N° repertorio: 4760
- **ipoteca legale** derivante da Servizio riscossione tributi
Iscritto a Roma il 19/04/2005
Reg. gen. 48010 - Reg. part. 13692
Importo: € 93.866,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 46.933,00
Data: 15/04/2005
N° repertorio: 61420

Trascrizioni

- **domanda giudiziale**
Trascritto a Roma il 29/09/2003
Reg. gen. 82252 - Reg. part. 54214
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **domanda giudiziale per accertamento diritti reali**
Trascritto a Roma il 03/08/2005
Reg. gen. 108975 - Reg. part. 64057
A favore **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **domanda giudiziale da accertamento diritti reali**
Trascritto a Roma il 19/01/2010
Reg. gen. 5598 - Reg. part. 2988
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **domanda giudiziale**
Trascritto a Roma il 22/09/2014
Reg. gen. 101976 - Reg. part. 71639
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 12/05/2021
Reg. gen. 61324 - Reg. part. 42489
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Roma, Visura storica PRG previgente 1965 e Visura Nuovo P.R.G. approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 prevede: (visura DPAU Roma Capitale, Ricevute n.: PP2022000001856159 e n. PP2022000001856182 del 31.08.2022).

Visura Storica PRG previgente 1965

- PRG (DPR 1965): Zona "N" verde pubblico con vincolo archeologico e paesaggistico;
Zona G1 (Villa e aree limitrofe) ad eccezione della scalinata che conduce a V.le Platone n. 6 e le particelle 418; 303, 416; 25, 417, del Fg. 369, che rientrano in zona "D" di completamento parte del parco zona "G1" (parco privato vincolato) e parte zona "D" zona completamento (parte della particella 37)
- Variante PRG Verde e servizi: la variante conferma la zona "N" (variante adottata con DGM n. 3622 del 04/06/1990; approvata DGRL n. 596 del 17/05/2002);
- piano delle certezze: conferma il vincolo archeologico e paesaggistico (PdC adottato con DCC n. 92 del 25/07/1997 e approvato con DGRL 856 del 10/09/2004);
zona "G1" vincolo archeologico e paesaggistico
da zona "D" a zona "B2" (senza vincolo paesaggistico e archeologico) (parte della part. 37)

Visura PRG vigente (2008)

- PRG Sistemi e Regole: aree naturali protette, parchi istituiti (art. 69 NTA) - approvazione del piano della riserva naturale di Monte Mario DCRL n. 55 del 12/11/2008 (art. 26 L.R. n. 29 del 06/10/1997, norme in materia di aree naturali protette regionali e s.m.i.);
e parte tessuto città storica (T7 Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia artt. 24/25/32 NTA).
la scalinata antistante la Villa non risulta ricadente nel parco istituito, in attesa di ripianificazione. La norma tecnica comunque prevede in fase di approvazione definitiva la riconferma nel previgente piano del 1965.
- Rete Ecologica: componente primaria "A"
- Carta Qualità: parchi istituiti. Edifici con tipologia edilizia speciale residenziali (Villa VI) e pertinenza (particella 27 e 419 fg. 369) - denominazione: Villa Miani - Rif. (art. 16 NTA). Fascia di rispetto di ml 50 dalla preesistenza archeologica monumentale Chiesa di S. Lazzaro. Vincolo di rispetto.
Sono da ritenersi fuori dalla carta della qualità e dalla rete ecologica le particelle 25, 417 e parte della 416 del Fg. 369 che rientrano in città storica (T7). Con la futura approvazione del parco verranno nuovamente incluse nel perimetro del parco istituito.
la particella 173 nella carta della qualità rientra nella fascia di rispetto di ml. 50 dal portale preesistente (preesistenze archeologiche e monumentali).

PTPR

- TAV A: (tav. 24) - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
paesaggio naturale di continuità;
paesaggio degli insediamenti urbani (particelle 25 e 417 Fg. 369).
- TAV. B: (tav. 24) - BENI PAESAGGISTICI
*Aree di notevole interesse pubblico (art. 134 co, l lett. a e art. 136 Dlgs.42/2004
Beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA)
*Riconoscimento aree tutelate per legge
protezione dei parchi e delle riserve naturali (art. 38)
protezione delle aree boscate (art. 39 NTA)

TAV. C: (tav. 24) -BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE
zone a conservazione speciale siti di interesse regionale
filari di alberature
tessuto urbano (part. lle 25 e 417 Fg. 369);
-AMBITI PRIORITARI PER PROGETTI DI CONSERVAZIONE, GESTIONE E VALORIZZAZIONE
DEL PAESAGGIO REGIONALE. aree con fenomeni di frazionamenti fondiari e processi insediativi
diffusi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - CONVENTO O CONVITTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO N. 46 - 48 - 50,
PIANO T-1-2 - BENE N° 2 E BENE N°3 - ATTICO IN ROMA, VIA PLOTINO N 46, P. 3**

L'Originario progetto della Villa risulterebbe risalente al 1921 e la sua edificazione prima del 1934. A partire dal 1934, il Regolamento edilizio comunale, rese obbligatoria la dimostrazione dei titoli edilizi, per tutte le edificazioni ricadenti nella parte periferica e centrale della città. L'impianto originario della villa (p. T-1-2) è antecedente alla Legge urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 ed in regola con la normativa urbanistica allora vigente. (*vedi a seguire Verifica presso Archivio Storico Capitolino*).

CONDONO EDILIZIO (L. 47/85)

Risultano presentate dalla ***Omissis*** Viale Platone n. 50, cinque domande di condono edilizio, ai sensi della L. 47/85, NON DEFINITE, che hanno interessato l'intera Villa (p. T-1-2-3) a seguito delle modifiche apportate per Ampliamento:

Protocollo n. ** Omissis **** - sott.1 - fog.369, part.27, sub.? - in attesa lavorazione - intestatario **** Omissis ******

Protocollo n. ** Omissis **** - sott.2 - fog.369, part.27, sub.? - in attesa lavorazione - intestatario **** Omissis ******

Protocollo n. ** Omissis **** - sott.3 - fog.369, part.27, sub.? - in attesa lavorazione - intestatario **** Omissis ******

Protocollo n. ** Omissis **** - sott.4 - fog.369, part.27, sub.? - in attesa lavorazione - intestatario ****Omissis******

Protocollo n. ** Omissis **** - sott.5 - fog.369, part.27, sub.? - in attesa lavorazione - intestatario **** Omissis **** (Fonte: U.O. Condono Edilizio Roma Capitale).**

Lo scrivente in data 19.07.2022 effettuava la domanda tramite la piattaforma SIPRE, per le copie delle suelencate Istanze di Condono.

protocolli domande:

QI 124191 - **sott. 1**; QI 124200 - **sott. 2**; QI 124210 - **sott. 3**; QI 124221 - **sott. 4**; QI 124232 - **sott. 5**

A seguito delle suelencate Domande, lo scrivente riceveva dall'U.O. Condono, la copia digitale delle domande e dei documenti presenti nel fascicolo, (non tutti quelli richiesti, per assenza nel fascicolo), che si allegano alla presente perizia immobiliare di stima.

Alle domande di condono (sott- 1-2-3-4-5), risulta allegato il solo pagamento dell'Oblazione in una unica soluzione pari a Lire 8.948.000,00 c/c n. eseguito **** Omissis **** - uff. postale Roma Succ.

Per la definizione delle domande di condono, ovvero per l'ottenimento delle concessioni edilizie in sanatoria, dovrà essere inoltrata all'U.O. Condono, l'apposita Istanza di definizione, alla quale, qualora procedibile, risponderà con l'eventuale richiesta di documentazione integrativa e di pagamenti a conguaglio. A conclusione dell'iter, dovrà essere richiesto il certificato di agibilità post concessione in sanatoria.

DATI ELENCATI NELLE DOMANDE DI CONDONO (L. 47/85)

1) Protocollo n. ** Omissis **** - sott.1 - fog.369, part.27, sub.?** - in attesa lavorazione - intestatario **** Omissis ****

Domanda di Condono Modello 47/85 A (opere ad uso residenziale)

Superf. utile abitabile mq. 410,17 (Su) Superficie per servizi e accessori mq. 321,88 x 0,6 = mq. 193,12 - Tot. mq. 603,29

Volume totale mc. 7.700 - piani fuori terra: 3 - ad uso abitativo n. 2 - ad uso non abitativo n. 1; abitazioni comprese nel fabbricato n. 3 -

(allegate nel fascicolo sott. 1, piante catastali dell villa p. T-1-2-3 del 1986; Rilievo fotografico Villa; Mod. 44 N.C.E.U. variazione catastale del 1986);

2) Protocollo n. ** Omissis **** - sott.2 - fog.369, part.27, sub.?** - in attesa lavorazione - intestatario **** Omissis ****

Domanda di Condono Modello 47/85 A (opere ad uso residenziale)

Superf. utile abitabile mq. 242,19 (Su)

Volume tot. mc. 1.528,21 - piani fuori terra 2

(allegato al sott. 2 Rilievo grafico di un manufatto che risulterebbe interrato, con sviluppo su due livelli. vedi indicazione ubicativa nell'elaborato grafico);

3) Protocollo n. ** Omissis **** - sott.3 - fog.369, part.27, sub.?** - in attesa lavorazione - intestatario **** Omissis **** Domanda di Condono Modello 47/85 B (opere ad uso residenziale) Tipologie abuso 4-5-6

Superf. utile abitabile mq. 984,66

Volume Tot. mc. 7.700 - piani fuori terra 3 - ad uso non abitativo 2 - piani fuori terra 3 - abitazioni comprese nel fabbricato 3 - [Mutamento di destinazione d'uso n. 1 U.I. barrata la casella in altro uso].

Mentre la casella uso ufficio non risulta spuntata.

(allegate nel fascicolo sott. 3, piante catastali dell villa p. T-1-2-3 del 1986; rilievo fotografico villa)

4) Protocollo n ** Omissis **** - sott.4 - fog.369, part.27, sub.?** - in attesa lavorazione - intestatario **** Omissis **** Domanda di Condono Mod. 47/85 C (opere ad uso residenziale) Tipologia di abuso: opere non valutabili in termini di superficie

(Tipologia di abuso n. 7) piani fuori terra n. 3; abitazioni comprese nel fabbricato n. 3 (Oblazione Lire 216.000)

(allegate nel fascicolo sott. 4, piante catastali dell villa p. T-1-2-3 del 1986; - rilievo fotografico Villa);

5) Protocollo n. ** Omissis **** - sott.5 - fog.369, part.27, sub.?** - in attesa lavorazione - intestatario **** Omissis ****

Domanda di Condono Mod. 47/85 D (opere ad uso non residenziale)

opere da sanare: Attività commerciale mq. 76,04

Cambio destinazione d'uso in locale commerciale. Data la superficie e la pianta catastale associata del

locale al piano terra indicato nella pianta catastale del 1986 "negozio", lo scrivente attribuisce il cambio a tale ambiente al p. terra della villa, con accesso attualmente dal civico n. 46.

Volume tot. mc. 7.700 - Piani fuori terra 3 - numero abitazioni comprese nel fabbricato: n. 3

(allegata pianta catastale del locale negozio p. Terra derivante dalla variazione catastale 1986/84675; - rilievo fotografico villa).

Lo scrivente esperto, evidenzia che dall'esame delle cinque domande di condono edilizio presenti nel fascicolo dell'U.O. Condono Edilizio, riguardanti l'intera Villa, delle quali ha estratto copia (in allegati), risulta una sola domanda, identificata con il sott. 5, riguardante un cambio di destinazione d'uso, riconducibile al piano terra, per la elencata superficie di mq. 76 (attività commerciale) e l'allegata pianta catastale rappresentante il locale negozio al piano terra.

Mentre, non ha trovato riscontro tra le altre domande di condono edilizio, quella che riguardasse nello specifico il cambio di destinazione d'uso (da A/2 ad A/10) del piano terzo, pur essendo presente nel fascicolo dell'U.O. condono, anche la pianta catastale del piano terzo, così come attualmente risulta agli atti del catasto. Nella **domanda di condono sott. 3**, vi è un riquadro relativo al mutamento di destinazione d'uso, per n. 1 Unità Immobiliare, spuntato **su altro uso**. Mentre la casella ufficio non risulta spuntata.

Risulta nel fascicolo dell'U.O. Condono ROMA CAPITALE, (*ulteriormente visionato in presenza dallo scrivente esperto in data 04/11/2022*), una richiesta di sollecito per l'istruttoria della Domanda di Condono prot. **** Omissis **** – sott- 1/2/3/4/5, del 24.07.2015, prot. **** Omissis ****, presentata dalla **** Omissis ****, con Sede in, , nella persona dell'Amm.re Unico Sig. **** Omissis ****, attraverso il proprio tecnico delegato. Alla suindicata richiesta, non sembra esserci stato alcun seguito da parte dell'U.O. Condono. (*copia richiesta in allegati*).

VERIFICA PRESSO IL MUNICIPIO XIV Roma Capitale

a seguito di richiesta di accesso agli atti inviata al Municipio XIV in data 19.07.2022, protocollata in pari data al numero CT/2022/0082288 contenente la richiesta di eventuali pratiche amministrative urbanistico-edilizie, richieste dalla società attualmente eseguita, che avessero interessato negli anni la villa in questione. In data 11/08/2022 prot. CT n. 91198 la direzione tecnica edilizia privata (Mun. XIV), comunicava allo scrivente l'inesistenza di alcuna pratica edilizia, relativa all'immobile indicato.

VERIFICA ARCHIVIO DI STATO

In data 15/07/2022 lo scrivente esperto ha effettuato un accesso agli atti presso l'archivio di stato, per la verifica di eventuali informazioni riguardanti la villa. Nella occasione è stata reperita la sola copia del cessato catasto (Mappale), risalente al 1934.

VERIFICA PRESSO L'ARCHIVIO STORICO CAPITOLINO

In data 12/08/2022 lo scrivente esperto ha effettuato un accesso agli atti presso l'archivio storico capitolino, visionando il fascicolo relativo al progetto risalente al 1921 denominato **** Omissis **** rientrante nel progetto presentato dal **** Omissis ****. Dall'esame degli elaborati grafici allegati, risalenti al 1921, presentati all'epoca per ottenimento delle autorizzazioni edilizie, nella planimetria d'insieme si individua la villa, ma la stessa non viene rappresentata graficamente nel suo sviluppo. A differenza degli altri fabbricati rientranti nel progetto, dei quali sono riscontrabili piante e prospetti. La planimetria e la relativa autorizzazione, lascerebbero intendere che la villa in questione, oggetto del pignoramento, facesse parte dell'intero progetto risalente al 1921, ma con un successivo approfondimento a livello progettuale (*Autorizzazione Edilizia e n. 18 elaborati grafici facenti parte del Fascicolo n. 6 prot. n. 4990/1921*).

VERIFICA SOPRINTENDENZA - UFFICIO VINCOLI

Data l'ubicazione della Villa, nella **** Omissis ****, rientrante in più punti sotto il vincolo archeologico e paesaggistico, in data 04/09/2022, lo scrivente esperto inviava per PEC la richiesta di "certificazione di esistenza/inesistenza di provvedimento di tutela emesso ai sensi della Seconda Parte del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii."

In data 07/09/2022 veniva protocollata con il n. **39730** e n. 39743

In data 20/09/2022 riceveva la risposta prot. n. 0042014-P, dalla quale risulta: *"non risulta sottoposta alle disposizioni di tutela dalla Parte Seconda del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42. In relazione, poi, alla tutela archeologica si precisa che attualmente l'immobile in oggetto non riveste specifico interesse archeologico ma, ai sensi dell'art. 16 co. 8 delle NTA del Piano regolatore del Comune di Roma, qualsiasi intervento venga previsto nel sottosuolo dovrà essere sottoposto al preventivo parere dell'Ufficio Tutela Archeologica di questa Soprintenza. La presente dichiarazione, comunque, non inficia qualunque altro provvedimento che, in futuro, questo Ufficio potrà prendere nei confronti dell'immobile citato in oggetto".*

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. **Lo scrivente esperto, precisa che non ha potuto redigere l'APE, per assenza dei documenti relativi alla caldaia, che la normativa vigente, impone di allegare all'APE, pena l'improcedibilità del deposito dell'APE alla Regione Lazio. Pertanto, prima della Vendita, rimarrà a carico dell'eventuale aggiudicatario.**

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T - **BENE N° 5** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T - **BENE N° 6** - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO 1-2

Fabbricato antecedente alla Legge urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 ed in regola con la normativa urbanistica allora vigente. Edificato prima del 1934.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. **Lo scrivente esperto, precisa che non ha redatto l'APE per il BENE N° 6, per l'attuale assenza dell'impianto termico.**

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLOTINO SNC, PIANO T

Manufatto edificato prima del 1934.

Antecedente alla Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942.

BENE N° 8 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE PLATONE N. 4, PIANO T-1

Villino edificato prima del 1934.

Antecedente alla Legge urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 ed in regola con la normativa urbanistica allora vigente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. (immobile sprovvisto di impianto termico funzionante). **Lo scrivente esperto, precisa che non ha redatto l'APE per il BENE N° 8, per l'attuale assenza dell'impianto termico.**

BENE N° 9 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE PLATONE N. 4, PIANO T

manufatto realizzato prima del 1934. Antecedente alla Legge urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 ed in regola con la normativa urbanistica allora vigente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO** così costituito:

BENE N° 1 - Il cespite pignorato, oggetto della presente valutazione, Villa cielo terra a destinazione (B/1) Caserme/Convitti, risulta ubicata nel Comune di Roma, Municipio XIV, Via Plotino 46/48/50 come dalle risultanze dell'ufficio toponomastica Roma Capitale (*Viale Platone n. 48, in catasto*).

I numeri civici della villa, al momento del sopralluogo risultavano i seguenti:

civico n. 46, il locale denominato nella pianta catastale "negoziò" al piano terra; e il portone di accesso principale alla Villa al piano primo;

civico n. 48, lo studio posto al piano terra (*attiguo al locale negoziò*);

civico n. 50, l'accesso all'abitazione al piano primo (*facente comunque parte dell'intero fabbricato a destinazione B/1*). La Villa, in posizione centrale, panoramica e prestigiosa, risulta posta in declivio, all'interno della Riserva Naturale di Monte Mario, circondata da propria area pertinenziale e da lotti di terreno di proprietà (ricadenti nel pignoramento), posti tra le località denominate di San Lazzaro e del Pinceto del Parco. La località è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale, ed in minima parte, non residenziale, così come l'edificio pignorato, oggetto della presente relazione di stima, con la sua originaria destinazione a convitto. In origine, la villa fu adibita a caserma "Metropolitani" (*come si evince nella scheda di impianto catastale risalente al 1939*). La sua struttura viaria è impostata sull'asse costituito a valle da Via Trionfale, di collegamento con le altre strade secondarie della zona, tra le quali Viale Platone (*traversa di Via Trionfale*), strada senza uscita con sbarra iniziale e citofoni per l'intero comprensorio, consente l'accesso carrabile fino alla Villa e Viale Plotino (*Via Plotino all'ufficio toponomastica Roma Capitale*), che consente il solo passaggio pedonale, per la presenza di un muro che ne ostacola il transito. Via Fedro, passando a monte per Piazzale Socrate. Il tratto di Viale Platone che si snoda da Piazzale Socrate, risulta interdetto da un cancello carrabile, sul quale è riscontrabile il civico n. 52. L'arteria di collegamento principale è considerata di medio alto scorrimento. La zona è raggiungibile a valle tramite la Circonvallazione Clodia, considerato l'asse principale sul quale si innesta la Via Trionfale. A monte da Via Cornelio Nepote (traversa di V.le delle Medaglie d'Oro), passando per Via Fedro (snodo di Piazzale Socrate), che si riconduce con Via Trionfale. Su Via Plotino e Viale Platone, non sono presenti esercizi commerciali, ubicati prevalentemente a valle, ovvero sulla Circonvallazione Clodia, piazzale Clodio, Via della Giuliana etc. La zona, residenziale e di pregio, è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, Hotel Hilton. La Villa, risalente alla fine degli anni Venti, insiste su un lotto di forma irregolare, in posizione scoscesa ed elevata rispetto alla sottostante Via Trionfale. La posizione elevata, all'interno della riserva naturale di Monte Mario, le consente di godere una vista panoramica sulla città. L'accesso principale alla Villa avviene dal civico n. 46 di Via Plotino, (come si legge accanto al portone), e un tempo anche dalla scalinata, con inizio a valle di Viale Platone, al civico n. 6. Attualmente la scala risulta sbarrata ed il civico n. 6 (soppresso), così come l'accesso a monte, alla base della Villa, con cancello chiuso con lucchetto. La scala risulta avvolta nella vegetazione ed in cattivo stato di manutenzione, particolarmente il tratto a monte alla base della villa.

Lo sviluppo della La Villa, al momento degli accessi, risultava così articolato:

piano terra:

- civico n. 46: locale ad uso negoziò, con bagno, anti e veranda;

- civico n. 48: due locali comunicanti ad uso studio, veranda con porta comunicante con la corte interna;

- civico n. 50: cancello pedonale, comunicante con la corte interna, dedicato all'abitazione al piano primo. raggiungibile da rampa di scala a cielo libero, posta nella corte.

piano primo: appartamento con accesso diretto dalla corte (al piano terra) e nella parte retrostante della villa al piano in esame (piano primo), composto di atrio di ingresso, zona pranzo, cucinotto, bagno di servizio, stanza da letto; corridoio distributivo, soggiorno, tre stanze soppalcate, bagno, studio. corte interna a livello e nella parte sottostante servita da scala a cielo libero;

- quattro locali ad uso studio, di cui uno adibito ad alloggio del custode, quest'ultimo composto di stanza da letto, cucina, bagno, ripostiglio e soppalco con altra stanza da letto, servito da scaletta interna;

-dependance, ubicata nel lato posteriore della villa, soprastante l'ingresso dell'abitazione al piano primo. Raggiungibile da scaletta a cielo libero, composta di cucinotto, bagno, due stanze da letto.

piano secondo: ambienti uso studio serviti da tre ingressi distinti e due terrazzi a livello, di cui uno panoramico.

I piani primo, secondo e terzo (attico), sono collegati dalla rampa di scala interna alla villa con accesso dal portone principale. E da una rampa di scala a cielo libero che dal piano terra, conduce al piano primo, dove risulta ubicato il portone di accesso principale alla Villa. L'abitazione posta al civico n. 50, presenta un accesso al piano terra, sul fronte principale della villa, tramite un cancelletto pedonale, che immette sulla corte, da una rampa di scala a cielo libero, collegante con il piano primo e da un ingresso posteriore alla villa, attiguo alla dependance. Il piano terra, (civici nn. 46-48), risulta in posizione leggermente più elevata, rispetto al piano stradale, sollevato dal livello stradale di qualche gradino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 369, Part. 27, Zc. 4, Categoria B1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Motivazioni valori di Stima

Il compendio immobiliare è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento per ogni singolo immobile alla superficie commerciale, espressa in mq, moltiplicata per il valore medio unitario desunto dai prezzi medi di compravendita, con le correzioni apportate dai coefficienti correttivi K, considerando, inoltre, la riduzione del valore di mercato data dai costi da sostenere per la loro regolarizzazione edilizia-urbanistica, ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi di ogni bene venduto, pari al 10% del valore di stima, da quanto sopra:

VALORE DI STIMA = Vm * coeff. Correttivo K * Sup. Comm.le - Costo regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione - 10% del valore di stima.

Dove:

Vm = valore medio unitario in €. /mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori rilevati attraverso le banche dati consultate (OMI Agenzia Entrate; ricerca sul mercato di beni analoghi per caratteristica e posizione);

Sup. Comm.le = deriva dalla sommatoria di tutte le superfici lorde dell'immobile, opportunamente corrette da coefficienti di ragguaglio, ove necessario, desumibili dal sito dell'Agenzia delle Entrate;

K = coeff. Correttivo globale (può essere del tipo riduttivo, ininfluenza o maggiorativo), in grado di rappresentare le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili oggetto di rilevazione;

C = importo da detrarre al valore di stima per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione

10% = importo da detrarre per l'assenza di vizi della garanzia.

Dal Listino ufficiale OMI Agenzia Entrate

Banca Dati OMI Agenzia Entrate I° sem. 2022

cod. zona C 41 Fascia: Semicentrale/DELLA VITTORIA (Piazza Mazzini) – Microzona 17

Date le caratteristiche dell'immobile, il contesto, la sua categoria catastale (non equiparabile con altre nelle vicinanze), si ritiene opportuno ai fini della valutazione, prendere a riferimento la seguente tipologia:

Abitazioni Signorili (stato normale) €./mq. 3.800 (min) – €./mq. 5.500 (max)

K = K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6

Vu= (valore unitario medio ponderato)

K1 = caratteristiche estrinseche (in funzione ubicazione edificio; qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerate circostante; accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano; disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto; rumorosità strada di accesso; distanza da strade comunali e di grande traffico; reperibilità di parcheggi);

K2 = caratteristiche intrinseche (contesto nel quale è inserito l'immobile; data di costruzione; eventuali servitù; livello di piano; dotazione accessori; livello di piano; difficoltà di accesso; dimensione; aspetto; design; età effettiva; condizioni di conservazione; altezza dei locali, finiture; luminosità; orientamento);

K3 = Tecnologie (dotazione impianti, loro funzionalità e stato);

K4 = Produttive, attitudine di produrre reddito, ovvero utilizzo del cespite;

K5=stato di occupazione (durata, scadenza e importo annuo di locazione);

K6=appetibilità sul mercato

K1 = 1,10; K2 = 1,05; K3 = 0,80; K4 = 1,05; K5 = 1,00; K6 =1,05 **K= 1,02**

Vu = Vm x K = €./mq. 4.700 x 1,02 = **€/mq. 5.000,00** (Valore unitario medio ponderato villa)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 1 - Convento convitto ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46 - 48 - 50, piano T-1-2	2.118,72 mq	5.000,00 €/mq	€ 10.593.600,00	50,00%	€ 5.296.800,00
				Valore di stima:	€ 5.296.800,00

Valore di Stima €. 10.593.600,00 *in cifra tonda* €. 10.600.000,00 (proprietà 1/1)

Valore di Stima €. 5.296.800,00 *in cifra tonda* €. 5.300.000,00 (proprietà 1/2)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	10,00	%
Stato di manutenzione	3,00	%
Definizione condono edilizio (costo presunto)	50.000	€

Valore finale di stima BENE N° 1 : €. 9.200.000,00 (valore proprietà 1/1)

€. 4.600.000,00 (valore proprietà ½)

BENE N° 2 – BENE N° 3 Attico ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46, piano 3

Una scala a cielo libero posta lateralmente alla Villa, consente il collegamento dal piano terra (livello stradale), con il terrazzo del piano primo, dove risulta ubicato il portone di accesso principale alla Villa. Il vano scala principale, interno, posto al piano I°, consente il collegamento con i soprastanti piani II° e III°, quest'ultimo, contenente il cespite in questione al piano attico.

Al momento del sopralluogo, il piano terzo risultava così distribuito:

stato attuale:

piano terzo (attico): ingresso, studio, zona pranzo con terrazzino a livello, cucina, lavanderia, soggiorno di importanti dimensioni, corridoio distributivo, stanza da letto matrimoniale con bagno e cabina armadio; stanza da letto con bagno comunicante con lo studio e terrazzo a livello; terrazza panoramica di ampie dimensioni e soprastante terrazza panoramica, insistente sopra la zona di ingresso al piano (scala e studio), di minori dimensioni, raggiungibile tramite rampa scala in ferro a cielo libero.

Mentre dall'ultima pianta catastale in atti, risalente alla variazione del 1986, risulta:

piano terzo (attico): ingresso, disimpegno, stanza da letto matrimoniale con bagno interno, stanza con antistante disimpegno attigua all'ingresso, stanza con terrazzo a livello; bagno; soggiorno pranzo, con terrazzino a livello cucina, bagno, office, ampia terrazza a livello. (vedi allegati)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 369, Part. 27, Sub. 501, vani 11, Zc. 4, Categoria A/10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Motivazioni valori di Stima

Il compendio immobiliare è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento per ogni singolo immobile alla superficie commerciale, espressa in mq, moltiplicata per il valore medio unitario desunto dai prezzi medi di compravendita, con le correzioni apportate dai coefficienti correttivi K, considerando, inoltre, la riduzione del valore di mercato data dai costi da sostenere per la loro regolarizzazione edilizia-urbanistica, ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi di ogni bene venduto, pari al 10% del valore di stima, da quanto sopra:

VALORE DI STIMA = Vm * coeff. Correttivo K * Sup. Comm.le – Costo regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione – 10% del valore di stima.

Dove:

Vm = valore medio unitario in €. /mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori rilevati attraverso le banche dati consultate (OMI Agenzia Entrate; ricerca sul mercato di beni analoghi per caratteristica e posizione);

Sup. Comm.le = deriva dalla sommatoria di tutte le superfici lorde dell'immobile, opportunamente corrette da coefficienti di ragguaglio, ove necessario, desumibili dal sito dell'Agenzia delle Entrate;

K = coeff. Correttivo globale (può essere del tipo riduttivo, ininfluenza o maggiorativo), in grado di rappresentare le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili oggetto di rilevazione;

C = importo da detrarre al valore di stima per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione

10% = importo da detrarre per l'assenza di vizi della garanzia.

Dal Listino ufficiale OMI Agenzia Entrate

Banca Dati OMI Agenzia Entrate I° sem. 2022

cod. zona C 41 Fascia: Semicentrale/DELLA VITTORIA (Piazza Mazzini)

Date le caratteristiche dell'immobile, il contesto, la sua attuale categoria catastale (non riscontrata nelle domande di condono edilizio), si ritiene opportuno ai fini della valutazione, prendere a riferimento la seguente tipologia:

Abitazioni Signorili (stato normale)

€/mq. 3.800 (min) – €. /mq. 5.500 (max)

K = K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6

Vu= (valore unitario medio ponderato)

K1 = caratteristiche estrinseche (in funzione ubicazione edificio; qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerate circostante; accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano; disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto; rumorosità strada di accesso; distanza da strade comunali e di grande traffico; reperibilità di parcheggi);

K2 = caratteristiche intrinseche (contesto nel quale è inserito l'immobile; data di costruzione; eventuali servitù; livello di piano; dotazione accessori; livello di piano; difficoltà di accesso; dimensione; aspetto; design; età effettiva; condizioni di conservazione; altezza dei locali, finiture; luminosità; orientamento);

K3 = Tecnologie (dotazione impianti, loro funzionalità e stato);

K4 = Produttive, attitudine di produrre reddito, ovvero utilizzo del cespite;

K5=stato di occupazione (durata, scadenza e importo annuo di locazione);

K6=appetibilità sul mercato

K1 = 1,10; K2 = 1,10; K3 = 1,00; K4 = 1,10; K5 = 1,00; K6 =1,05 K= 1,40

Vu = Vm x K = €./mq. 4.700 x 1,40 = €. /mq. 6.500,00 (Valore unitario medio ponderato villa)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 2 E BENE N° 3 - Attico ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46, piano 3	327,00 mq	6.500,00 €/mq	€ 2.125.500,00	50,00%	€ 1.062.750,00
				Valore di stima:	€ 1.062.750,00

Valore di Stima € 2.125.500,00 (proprietà 1/1)

Valore di Stima € 1.062.750,00 (proprietà 1/2)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	10,00	%

Valore finale di stima BENE N° 2/3 : € 2.000.000,00 (valore proprietà 1/1)

€ 1.000.000,00 (valore proprietà ½)

BENE N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T

BENE N° 5 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T

BENE N° 6 - Ufficio ubicato a Roma (RM) Via Plotino snc p. 1-2

Fabbricato attiguo alla villa, ed insistente sulla medesima corte, composto da un piano terra con due accessi separati (sub. 1 e sub. 2), serviti da porte basculanti metalliche. I due livelli soprastanti (sub. 3), sono raggiungibili esternamente da una rampa di scale a cielo libero, attigua il fabbricato, collegamento tra la corte al piano terra e la soprastante passerella di accesso superiore. Nonché dal cancelletto posto lungo la recinzione al piano primo, fronteggiante il portone della villa. I due livelli superiori sono collegati al loro interno mediante rampa elicoidale in ferro. Copertura piana. sub. 1 al suo interno: ambiente di forma rettangolare, con piccole finestrate; sub. 2 al suo interno: ambiente di forma rettangolare, con finestratura prospettante sulla corte laterale verso la strada; sub. 3: p. 1: corridoio distributivo, cucina, bagno, soggiorno pranzo, stanza da letto; p. 2: corridoio, tre stanze, rip, bagno. i due livelli sono collegati internamente tramite rampa di scala elicoidale in ferro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 369, Part. 419, Sub. 1, Zc. 4, Categoria C2

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 369, Part. 419, Sub. 2, Zc. 4, Categoria C2

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 369, Part. 419, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Motivazioni valori di Stima

Il compendio immobiliare è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento per ogni singolo immobile alla superficie commerciale, espressa in mq, moltiplicata per il valore medio unitario desunto dai prezzi medi di compravendita, con le correzioni apportate dai coefficienti correttivi K, considerando, inoltre, la riduzione del valore di mercato data dai costi da sostenere per la loro regolarizzazione edilizia-urbanistica, ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi di ogni bene venduto, pari al 10% del valore di stima, da quanto sopra:

VALORE DI STIMA = Vm * coeff. Correttivo K * Sup. Comm.le - Costo regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione - 10% del valore di stima.

Dove:

Vm = valore medio unitario in €. /mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori rilevati attraverso le banche dati consultate (OMI Agenzia Entrate; ricerca sul mercato di beni analoghi per caratteristica e posizione);

Sup. Comm.le = deriva dalla sommatoria di tutte le superfici lorde dell'immobile, opportunamente corrette da coefficienti di ragguaglio, ove necessario, desumibili dal sito dell'Agenzia delle Entrate;

K = coeff. Correttivo globale (può essere del tipo riduttivo, ininfluenza o maggiorativo), in grado di rappresentare le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili oggetto di rilevazione;

C = importo da detrarre al valore di stima per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione

10% = importo da detrarre per l'assenza di vizi della garanzia.

Dal Listino ufficiale OMI Agenzia Entrate

Banca Dati OMI Agenzia Entrate I° sem. 2022

cod. zona C 41 Fascia: Semicentrale/DELLA VITTORIA (Piazza Mazzini)

Per la selezione dei valori a mq, lo scrivente esperto compara i due Beni (4 e 5) ai posti auto coperti, come di fatto potrebbero essere utilizzati, anche se di categoria catastale C/2.

BENE N° 4 posti auto coperti (stato normale) €/mq. 2.050 (min) €/mq. 3.000 (max)

BENE N° 5 posti auto coperti (stato normale) €/mq. 2.050 (min) €/mq. 3.000 (max)

BENE N° 6 Uffici (stato normale) €/mq. 3.300 (min) - €/mq. 4.800 (max)

BENE N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T

$$K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$$

$$K1 = 0,90; K2 = 0,90; K3 = 0,80; K4 = 1,00; K5 = 1,00; K6 = 1,00 \quad K = 0,65$$

$$Vu = Vm \times K = \text{€} \cdot \text{mq} \cdot 2.600 \times 0,65 = \text{€} \cdot \text{mq} \cdot \mathbf{1.700} \text{ (Valore unitario medio ponderato)}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 4 – Cantina in Roma, Via Plotino snc, p. T	8,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 13.600,00	50,00%	€ 6.800,00
				Valore di stima:	€ 6.800,00

Valore di Stima € 13.600,00 (proprietà 1/1)

Valore di Stima € 6.800,00 (proprietà 1/2)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	10,00	%
Stato di manutenzione	20,00	%

Valore finale di stima BENE N° 4: € 10.000,00 (valore proprietà 1/1)

€ 5.000,00 (valore proprietà ½)

BENE N° 5 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T

$$K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$$

$$K1 = 0,90; K2 = 0,90; K3 = 0,80; K4 = 1,00; K5 = 1,00; K6 = 1,00 \quad K = 0,65$$

$$Vu = Vm \times K = \text{€} \cdot \text{mq} \cdot 2.600 \times 0,65 = \text{€} \cdot \text{mq} \cdot \mathbf{1.700} \text{ (Valore unitario medio ponderato)}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 5 - Cantina in Roma, Via Plotino snc, p. T	7,20 mq	1.700,00 €/mq	€ 12.240,00	50,00%	€ 6.120,00
				Valore di stima:	€ 6.120,00

Valore di Stima € 12.240,00 (proprietà 1/1)

Valore di Stima € 6.120,00 (proprietà 1/2)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	10,00	%
Stato di manutenzione	20,00	%

Valore finale di stima BENE N° 5 : € 9.000,00 (valore proprietà 1/1)

€ 4.500,00 (valore proprietà ½)

BENE N. 6 – Ufficio ubicato a Roma (RM) Via Plotino snc p. 1-2K1 = 0,85; K2 = 1,00; K3 = 0,80; K4 = 1,00; K5 = 1,00; K6 = 1,00 **K= 0,68**Vu = Vm x K = €.mq. 4.000 x 0,68 = €. /mq. **2.700** (Valore unitario medio ponderato)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 6 – Ufficio in Roma, Via Plotino snc, p. 1-2	Mq. 143,00	2.700,00 €/mq	€ 386.100,00	50,00%	€ 193.050,00
				Valore di stima:	€ 193.050,00

Valore di Stima €. 386.000,00 (proprietà 1/1)

Valore di Stima €. 193.000,00 (proprietà 1/2)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	10,00	%
Stato di manutenzione	20,00	%

Valore finale di stima BENE N° 6 : €. 280.000,00 (valore proprietà 1/1)**€. 140.000,00** (valore proprietà ½)**Valore di Stima TOT. €. 300.000,00** (proprietà 1/1) **Beni 4+5+6****Valore di Stima TOT. €. 150.000,00** (proprietà ½) **Beni 4+5+6**

BENE N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T

Casetta uso cantina/ripostiglio, attigua al fabbricato cielo terra (beni 4,5,6), insistente sul terreno alla particella 144 del foglio 369, composto da un piccolo corpo di fabbrica in muratura di forma rettangolare. Risulta poggiate su di un lato nel muretto di separazione con la scala esterna. Servito da una porta in ferro e una finestra interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 369, Part. 144, Zc. 4, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Motivazioni valori di Stima

Il compendio immobiliare è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento per ogni singolo immobile alla superficie commerciale, espressa in mq, moltiplicata per il valore medio unitario desunto dai prezzi medi di compravendita, con le correzioni apportate dai coefficienti correttivi K, considerando, inoltre, la riduzione del valore di mercato data dai costi da sostenere per la loro regolarizzazione edilizia-urbanistica, ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi di ogni bene venduto, pari al 10% del valore di stima, da quanto sopra:

VALORE DI STIMA = Vm * coeff. Correttivo K * Sup. Comm.le - Costo regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione - 10% del valore di stima.

K = K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6

K1 = 0,90; K2 = 0,90; K3 = 0,80; K4 = 1,00; K5 = 1,00; K6 = 1,00 **K** = 0,65

Vu = Vm x K = €.mq. 600 x 0,65 = **€. /mq. 400** (Valore unitario medio ponderato)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 7 – Cantina in Roma, Via Plotino snc, p. T	Mq. 1,40	€/mq.400,00	€ 560,00	50,00%	€ 280,00
				Valore di stima:	€ 6.120,00

Valore di Stima €. 560,00 (proprietà 1/1)

Valore di Stima €. 280,00 (proprietà 1/2)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	10,00	%
Stato di manutenzione	20,00	%

Valore finale di stima BENE N° 7 : €. 400,00 (valore proprietà 1/1)

€. 200,00 (valore proprietà ½)

BENE N° 8 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T-1

Villino cielo terra, ad uso abitativo, posto all'inizio di Viale Platone al civico n. 4, dove risulta presente la sbarra di accesso al comprensorio. attigua a quest'ultima, la colonnina con i citofoni dell'intero comprensorio. Viale Platone risulta essere una traversa di Via Trionfale. Il villino risulta elevato di qualche gradino rispetto al livello stradale. Un cancello di ferro immette nel porticato esterno posto di fronte la porta di ingresso principale. Il porticato risulta coperto dal solaio del terrazzo soprastante. il villino si sviluppa al piano terra rialzato, piano primo e la soprastante copertura a falda, con rivestimento in tegole. Esterno ad intonaco tinteggiato. Al momento dell'accesso risultava così distribuito: - piano terra: soggiorno pranzo, cucina - piano primo: disimpegno, bagno, terrazzo a livello. i due livelli sono collegati da scala interna in muratura. Il villino perimetralmente è dotato di una piccola area giardinata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 369, Part. 25, Zc. 4, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Motivazioni valori di Stima

Il compendio immobiliare è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento per ogni singolo immobile alla superficie commerciale, espressa in mq, moltiplicata per il valore medio unitario desunto dai prezzi medi di compravendita, con le correzioni apportate dai coefficienti correttivi K, considerando, inoltre, la riduzione del valore di mercato data dai costi da sostenere per la loro regolarizzazione edilizia-urbanistica, ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi di ogni bene venduto, pari al 10% del valore di stima, da quanto sopra:

VALORE DI STIMA = Vm * coeff. Correttivo K * Sup. Comm.le - Costo regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione - 10% del valore di stima.

Dove:

Vm = valore medio unitario in €. /mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori rilevati attraverso le banche dati consultate (OMI Agenzia Entrate; ricerca sul mercato di beni analoghi per caratteristica e posizione);

Sup. Comm.le = deriva dalla sommatoria di tutte le superfici lorde dell'immobile, opportunamente corrette da coefficienti di ragguaglio, ove necessario, desumibili dal sito dell'Agenzia delle Entrate;

K = coeff. Correttivo globale (può essere del tipo riduttivo, ininfluenza o maggiorativo), in grado di rappresentare le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili oggetto di rilevazione;

C = importo da detrarre al valore di stima per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione

10% = importo da detrarre per l'assenza di vizi della garanzia.

Dal Listino ufficiale OMI Agenzia Entrate

Banca Dati OMI Agenzia Entrate I° sem. 2022

cod. zona C 41 Fascia: Semicentrale/DELLA VITTORIA (Piazza Mazzini)

abitazioni di tipo economico (normale) €. /mq. 3.200 (min - €/mq. 4.600 (max)

K = K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6

K1 = 1,00; K2 = 1,00; K3 = 0,70; K4 = 1,00; K5 = 1,00; K6 = 1,00 K = 0,70

Vu = Vm x K = €.mq. 4.000 x 0,70 = €. /mq. **2.800,00** (Valore unitario medio ponderato)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 8 - Villino in Roma, Viale Platone n. 4, p. T-1	62,97 mq	2.800,00 €/mq	€ 176.316,00	50,00%	€ 88.158,00
				Valore di stima:	€ 88.158,00

Valore di Stima €. 176.316,00 (proprietà 1/1)

Valore di Stima €. 88.158,00 (proprietà 1/2)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	10,00	%
Stato di manutenzione	20,00	%

Valore finale di stima BENE N° 8 : € 127.000,00 (valore proprietà 1/1)

€ 63.500,00 (valore proprietà ½)

BENE N° 9 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T
 locale cantina posta nella parte retrostante il villino al quale si accede da Viale Platone n. 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 369, Part. 417, Zc. 4, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Motivazioni valori di Stima

Il compendio immobiliare è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento per ogni singolo immobile alla superficie commerciale, espressa in mq, moltiplicata per il valore medio unitario desunto dai prezzi medi di compravendita, con le correzioni apportate dai coefficienti correttivi K, considerando, inoltre, la riduzione del valore di mercato data dai costi da sostenere per la loro regolarizzazione edilizia-urbanistica, ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi di ogni bene venduto, pari al 10% del valore di stima, da quanto sopra:

VALORE DI STIMA = Vm * coeff. Correttivo K * Sup. Comm.le - Costo regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione - 10% del valore di stima.

Dove:

Vm = valore medio unitario in €. /mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori rilevati attraverso le banche dati consultate (OMI Agenzia Entrate; ricerca sul mercato di beni analoghi per caratteristica e posizione);

Sup. Comm.le = deriva dalla sommatoria di tutte le superfici lorde dell'immobile, opportunamente corrette da coefficienti di ragguaglio, ove necessario, desumibili dal sito dell'Agenzia delle Entrate;

K = coeff. Correttivo globale (può essere del tipo riduttivo, ininfluenza o maggiorativo), in grado di rappresentare le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili

oggetto di rilevazione;

C = importo da detrarre al valore di stima per la regolarizzazione urbaistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione

10% = importo da detrarre per l'assenza di vizi della garanzia.

Dal Listino ufficiale OMI Agenzia Entrate

Banca Dati OMI Agenzia Entrate II° sem. 2021

cod. zona C 41 Fascia: Semicentrale/DELLA VITTORIA (Piazza Mazzini)

abitazioni di tipo economico (normale) €/mq. 3.400 (min - €/mq. 4.800 (max)

K = K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6

K1 = 0,90; K2 = 0,90; K3 = 0,80; K4 = 1,00; K5 = 1,00; K6 = 1,00 **K** = 0,65

Vu = Vm x K = €/mq. 400 x 0,65 = **€/mq. 260** (Valore unitario medio ponderato)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 9 – Cantina in Roma, Viale Platone n. 4, p. T	Mq. 1,40	260,00 €/mq	€ 364,00	50,00%	€ 182,00
				Valore di stima:	€ 182,00

Valore di Stima €. 364,00 (proprietà 1/1)

Valore di Stima €. 182,00 (proprietà 1/2)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	10,00	%
Stato di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima BENE N° 9 : € 300,00 (valore proprietà 1/1)

€ 150,00 (valore proprietà ½)

BENE N° 10 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario

Lotto di terreno rientrante nella riserva naturale di Monte Mario, in località Parco San Lazzaro, nelle vicinanze di Viale Plotino e Via Trionfale. (come risulta dalla planimetria ubicativa allegata). **Identificato catasto terreni** al Fg. 369, part. 173, mq.28 - Partita 26958, qualità Pascolo, Classe 1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2).

La valutazione del bene viene eseguita con il metodo di stima diretto che considera il Valore Agricolo Medio (VAM) del terreno non edificabile. E da un confronto con le agenzie immobiliari della zona. Come specificato dall'Agenzia delle Entrate, i Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure espropriative per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001 e, in particolare, per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio. In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10.06.2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili. La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche. La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle sue peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici; pertanto, la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato. In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR). I VAM pubblicati dall'Agenzia delle Entrate sono stati acquisiti dalle delibere delle Commissioni Provinciali Espropri e sono quelli adottati per la stima in argomento, unitamente ad un confronto con le agenzie immobiliari della zona.

Pertanto, sulla base delle informazioni reperite:

Il dato (VAM) rilevato è riferito all'anno 2019 Regione Agraria n. 12 ultimo dato disponibile: Pascolo €. 15.000/ha, che corrisponde a 1,50 €. /mq.

Valori rilevati nelle agenzie, €. 30.000/ha e €. 40.000/ha (condizioni normali)
valore medio pari a €. 37.500/ha, che corrisponde a 3,75 €. /mq.

$V_m = (1,50 + 3,75) / 2 = 2,62 \text{ €./mq}$ (Valore di compravendita del lotto pignorato)

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene congruo fissare il valore di mercato del terreno oggetto di pignoramento nella misura di euro/mq. 2,62

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 10 - Terreno Fg. 369, part. 173 Qualità Pascolo	Mq. 28,00	2,62 €/mq	€ 73,36	50,00%	€ 36,68
Valore di stima:					€ 36,68

Valore di Stima €. 73,36 (proprietà 1/1)

Valore di Stima €. 36,38 (proprietà 1/2)

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	5,00	%

Valore finale di stima BENE N° 10 : € 70,00 (proprietà 1/1)

€ 35,00 (proprietà ½)

BENE N° 11 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario

Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 137, partita 26958, Qualità Bosco ceduo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Pertanto, sulla base delle informazioni reperite:

Il dato (VAM) rilevato è riferito all'anno 2019 Regione Agraria n. 12 ultimo dato disponibile: Bosco Ceduo € 11.000/ha, che corrisponde a 1,10 € /mq.

Valori rilevati nelle agenzie, tra € 30.000/ha e € 40.000/ha (condizioni normali)
Prendendo il valore medio pari a € 37.500/ha, che corrisponde a 3,75 € /mq.

$V_m = (1,10 + 3,75) / 2 = 2,42$ € /mq (Valore di compravendita del lotto pignorato)

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene congruo fissare il valore di mercato del terreno oggetto di pignoramento nella misura di euro/mq. 2,42

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 11 - Terreno Fg. 369, part. 137 Qualità Bosco Ceduo	Mq. 86,00	2,42 €/mq	€ 208,12	50,00%	€ 104,06
				Valore di stima:	€ 104,06

Valore di Stima € 210,00 (proprietà 1/1)

Valore di Stima € 105,00 (proprietà 1/2)

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	5,00	%

Valore finale di stima BENE N° 11 : € 200,00 (proprietà 1/1)

€ 100,00 (proprietà ½)

BENE N° 12 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario

Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 411, partita 26958, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Pertanto, sulla base delle informazioni reperite:

Il dato (VAM) rilevato è riferito all'anno 2019 Regione Agraria n. 12 ultimo dato disponibile:

Pascolo €. 15.000/ha, che corrisponde a 1,50 €/mq.

Valori rilevati nelle agenzie, tra €. 30.000/ha e €. 40.000/ha (condizioni normali)

Prendendo il valore medio pari a €. 37.500/ha, che corrisponde a 3,75 €/mq

$V_m = (1,50 + 3,75) / 2 = 2,62 \text{ €/mq}$ (Valore di compravendita del lotto pignorato)

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene congruo fissare il valore di mercato del terreno oggetto di pignoramento nella misura di euro/mq. 2,62

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 12 - Terreno Fg. 369, part. 411 Qualità Pascolo	Mq. 2.830	2,62 €/mq	€ 7.414,60	50,00%	€ 3.707,30
				Valore di stima:	€ 3.707,30

Valore di Stima €. 7.400,00 (proprietà 1/1)

Valore di Stima €. 3.700,00 (proprietà 1/2)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	5,00	%

Valore finale di stima BENE N° 12 : € 7.000,00 (proprietà 1/1)

€ 3.500,00 (proprietà 1/2)

BENE N° 13 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
mq. 120 in visura catastale e mq. 185 nell'atto di compravendita.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 134, partita 26958, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Pertanto, sulla base delle informazioni reperite:

Il dato (VAM) rilevato è riferito all'anno 2019 Regione Agraria n. 12 ultimo dato disponibile:
Bosco Ceduo €. 11.000/ha, che corrisponde a 1,10 €. /mq.

Valori rilevati nelle agenzie, tra €. 30.000/ha e €. 40.000/ha (condizioni normali)

Prendendo il valore medio pari a €. 37.500/ha, che corrisponde a 3,75 €. /mq.

$V_m = (1,10 + 3,75) / 2 = 2,42 \text{ €/mq}$ (Valore di compravendita del lotto pignorato)

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene congruo fissare il valore di mercato del terreno oggetto di pignoramento nella misura di euro/mq. 2,42

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 13 - Terreno Fg. 369, part. 134 Qualità Bosco Ceduo	Mq. 120	2,42 €/mq	€ 290,40	50,00%	€ 145,20
				Valore di stima:	€ 145,20

Valore di Stima €. 290,40 (valore proprietà 1/1)

Valore di Stima €. 145,20 (valore proprietà 1/2)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	5,00	%

Valore finale di stima BENE N° 13 : € 276,00 (proprietà 1/1)

€ 138,00 (proprietà ½)

BENE N° 14 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 415, partita 26958, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Pertanto, sulla base delle informazioni reperite:

Il dato (VAM) rilevato è riferito all'anno 2019 Regione Agraria n. 12 ultimo dato disponibile:
 Bosco Ceduo €. 11.000/ha, che corrisponde a 1,10 €. /mq.

Valori rilevati nelle agenzie, tra €. 30.000/ha e €. 40.000/ha (condizioni normali)
 Prendendo il valore medio pari a €. 37.500/ha, che corrisponde a 3,75 €. /mq.

$V_m = (1,10 + 3,75) / 2 = 2,42 \text{ €/mq}$ (Valore di compravendita del lotto pignorato)

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene congruo fissare il valore di mercato del terreno oggetto di pignoramento nella misura di euro/mq. 2,42

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 14 – Terreno Fg. 369, part. 134 Qualità Bosco Ceduo	Mq. 185	2,42 €/mq	€ 447,70	50,00%	€ 223,85
				Valore di stima:	€ 223,85

Valore di Stima €. 450,00 (valore proprietà 1/1)

Valore di Stima €. 225,00 (valore proprietà 1/2)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	5,00	%

Valore finale di stima BENE N° 14 : € 428,00 (proprietà 1/1)

€ 214,00 (proprietà ½)

BENE N° 15 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 139, partita 26958, Qualità Pascolo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Il dato (VAM) rilevato è riferito all'anno 2019 Regione Agraria n. 12 ultimo dato disponibile:
 Pascolo Arborato €. 15.000/ha, che corrisponde a 1,50 €. /mq.

Valori rilevati nelle agenzie, tra €. 30.000/ha e €. 40.000/ha (condizioni normali)
 Prendendo il valore medio pari a €. 37.500/ha, che corrisponde a 3,75 €/mq.

$V_m = (1,50 + 3,75) / 2 = 2,62 \text{ €/mq}$ (Valore di compravendita del lotto pignorato)

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene congruo fissare il valore di mercato del terreno oggetto di pignoramento nella misura di euro/mq. 2,62

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 15 – Terreno Fg. 369, part. 139 Qualità Pascolo Arborato	Mq. 52	2,62 €/mq	€ 136,24	50,00%	€ 68,12
				Valore di stima:	€ 68,12

Valore di Stima €. 136,24 (valore proprietà 1/1)

Valore di Stima €. 68,12 (valore proprietà 1/2)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	5,00	%

Valore finale di stima BENE N° 15 : € 130,00 (proprietà 1/1)

€ 65,00 (proprietà ½)

BENE N° 16 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 144, partita 26958, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Il dato (VAM) rilevato è riferito all'anno 2019 Regione Agraria n. 12 ultimo dato disponibile:
 Pascolo €. 15.000/ha, che corrisponde a 1,50 €. /mq.

Valori rilevati nelle agenzie, tra €. 30.000/ha e €. 40.000/ha (condizioni normali)
 Prendendo il valore medio pari a €. 37.500/ha, che corrisponde a 3,75 €. /mq.

$V_m = (1,50 + 3,75) / 2 = 2,62 \text{ €./mq}$ (Valore di compravendita del lotto pignorato)

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene congruo fissare il valore di mercato del terreno oggetto di pignoramento nella misura di euro/mq. 2,62

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 16 – Terreno Fg. 369, part. 144 Qualità Pascolo	Mq. 5.700	2,62 €/mq	€ 14.934,00	50,00%	€ 7.467,00
				Valore di stima:	€ 7.467,00

Valore di Stima €. 15.000,00 (valore proprietà 1/1)

Valore di Stima €. 7.500,00 (valore proprietà 1/2)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	5,00	%

Valore finale di stima BENE N° 16 : € 14.250,00 (proprietà 1/1)

€ 7.100,00 (proprietà ½)

BENE N° 17 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 303, partita 26958, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Il dato (VAM) rilevato è riferito all'anno 2019 Regione Agraria n. 12 ultimo dato disponibile:
 Seminativo Arborato €. 39.000/ha, che corrisponde a 3,90 €. /mq.

Valori rilevati nelle agenzie, tra €. 30.000/ha e €. 40.000/ha (condizioni normali)
 Prendendo il valore medio pari a €. 37.500/ha, che corrisponde a 3,75 €. /mq.

$V_m = (3,90 + 3,75) / 2 = 3,82$ €. /mq (Valore di compravendita del lotto pignorato)

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene congruo fissare il valore di mercato del terreno oggetto di pignoramento nella misura di euro/mq. 3,82

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 17 – Terreno Fg. 369, part. 303 Qualità Seminativo arborato	Mq. 120	3,82 €/mq	€ 458,40	50,00%	€ 229,20
				Valore di stima:	€ 229,20

Valore di Stima €. 460,00 (valore proprietà 1/1)

Valore di Stima €. 230,00 (valore proprietà 1/2)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	5,00	%

Valore finale di stima BENE N° 17 : € 440,00 (proprietà 1/1)

€ 220,00 (proprietà ½)

BENE N° 18 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario

Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 418, partita 26958, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Il dato (VAM) rilevato è riferito all'anno 2019 Regione Agraria n. 12 ultimo dato disponibile:

Pascolo €. 15.000/ha, che corrisponde a 1,50 €. /mq.

Valori rilevati nelle agenzie, tra €. 30.000/ha e €. 40.000/ha (condizioni normali)

Prendendo il valore medio pari a €. 37.500/ha, che corrisponde a 3,75 €. /mq.

$V_m = (1,50 + 3,75) / 2 = 2,62 \text{ €/mq}$ (Valore di compravendita del lotto pignorato)

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene congruo fissare il valore di mercato del terreno oggetto di pignoramento nella misura di euro/mq. 2,62

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 18 - Terreno Fg. 369, part. 418 Qualità Pascolo	Mq. 495	2,62 €/mq	€ 1.296,9	50,00%	€ 648,45
				Valore di stima:	€ 648,45

Valore di Stima €. 1.300,00 (valore proprietà 1/1)

Valore di Stima €. 650,00 (valore proprietà 1/2)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	5,00	%

Valore finale di stima BENE N° 18 : € 1.230,00 (proprietà 1/1)

€. 615,00 (proprietà ½)

BENE N° 19 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario

Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 416, Partita 26958/44965, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Il dato (VAM) rilevato è riferito all'anno 2019 Regione Agraria n. 12 ultimo dato disponibile:

Pascolo €. 15.000/ha, che corrisponde a 1,50 €. /mq.

Valori rilevati nelle agenzie, tra €. 30.000/ha e €. 40.000/ha (condizioni normali)

Prendendo il valore medio pari a €. 37.500/ha, che corrisponde a 3,75 €/mq.

$V_m = (1,50 + 3,75) / 2 = 2,62$ €/mq (Valore a mq di compravendita del lotto pignorato)

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene congruo fissare il valore di mercato del terreno oggetto di pignoramento nella misura di euro/mq. 2,62

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 19 - Terreno Fg. 369, part. 416 Qualità Pascolo	Mq. 955	2,62 €/mq	€ 2.502,10	50,00%	€ 1.251,05
				Valore di stima:	€ 1.251,05

Valore di Stima €. 2.500,00 (valore proprietà 1/1)

Valore di Stima €. 1.250,00 (valore proprietà 1/2)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	5,00	%

Valore finale di stima BENE N° 19 : € 2.400,00 (proprietà 1/1)

€ 1.200,00 (proprietà ½)

BENE N° 20 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario

Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 142, partita 26958, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Il dato (VAM) rilevato è riferito all'anno 2019 Regione Agraria n. 12 ultimo dato disponibile:

Pascolo €. 15.000/ha, che corrisponde a 1,50 €/mq.

Valori rilevati nelle agenzie, tra €. 30.000/ha e €. 40.000/ha (condizioni normali)

Prendendo il valore medio pari a €. 37.500/ha, che corrisponde a 3,75 €/mq.

$V_m = (1,50 + 3,75)/2 = 2,62$ €/mq (Valore di compravendita del lotto pignorato)

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene congruo fissare il valore di mercato del terreno oggetto di pignoramento nella misura di euro/mq. 2,62

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 20 - Terreno Fg. 369, part. 142 Qualità Pascolo	Mq. 6.050	2,62 €/mq	€ 15.851,00	50,00%	€ 7.925,50
				Valore di stima:	€ 7.925,50

Valore di Stima €. 16.000,00 (valore proprietà 1/1)

Valore di Stima €. 8.000,00 (valore proprietà 1/2)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	5,00	%

Valore finale di stima BENE N° 20 : € 15.200,00 (proprietà 1/1)

€ 7.600,00 (proprietà ½)

BENE N° 21 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario

Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 152, partita 26958, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Il dato (VAM) rilevato è riferito all'anno 2019 Regione Agraria n. 12 ultimo dato disponibile:
Seminativo €. 38.000/ha, che corrisponde a 3,80 €/mq.

Valori rilevati nelle agenzie, tra €. 30.000/ha e €. 40.000/ha (condizioni normali)
Prendendo il valore medio pari a €. 37.500/ha, che corrisponde a 3,75 €/mq.

$V_m = (3,80 + 3,75)/2 = 3,77 \text{ €/mq}$ (Valore di compravendita del lotto pignorato)

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene congruo fissare il valore di mercato del terreno oggetto di pignoramento nella misura di euro/mq. 3,77

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 21 – Terreno Fg. 369, part. 152 Qualità Seminativo	Mq. 512	3,77 €/mq	€ 1.930,24	50,00%	€ 965,12
				Valore di stima:	€ 965,12

Valore di Stima €. 2.000,00 (valore proprietà 1/1)

Valore di Stima €. 1.000,00 (valore proprietà 1/2)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	5,00	%

Valore finale di stima BENE N° 21 : € 1.900,00 (proprietà 1/1)

€ 950,00 (proprietà ½)

BENE N° 22 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario

Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 45, Qualità Bosco Alto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Il dato (VAM) rilevato è riferito all'anno 2019 Regione Agraria n. 12 ultimo dato disponibile:

Bosco Alto €. 12.000/ha, che corrisponde a 1,20 €/mq.

Valori rilevati nelle agenzie, tra €. 30.000/ha e €. 40.000/ha (condizioni normali)

Prendendo il valore medio pari a €. 37.500/ha, che corrisponde a 3,75 €/mq.

$V_m = (1,20 + 3,75) / 2 = 2,47$ €/mq (Valore/mq di compravendita del lotto pignorato)

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene congruo fissare il valore di mercato del terreno oggetto di pignoramento nella misura di euro/mq. 2,47

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 22 - Terreno Fg. 369, part. 45 Qualità Bosco alto	Mq. 730	2,47 €/mq	€ 1.803,10	50,00%	€ 901,55
Valore di stima:					€ 901,55

Valore di Stima €. 1.800,00 (valore proprietà 1/1)

Valore di Stima €. 900,00 (valore proprietà 1/2)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	5,00	%

Valore finale di stima BENE N° 22 : €. 1.700,00 (proprietà 1/1)

€. 850,00 (proprietà ½)

BENE N° 23 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva naturale Monte Mario

Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 46, Partita n. 26958, Qualità Pascolo cespugliato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Il dato (VAM) rilevato è riferito all'anno 2019 Regione Agraria n. 12 ultimo dato disponibile:

Pascolo Cespugliato €. 15.000/ha, che corrisponde a 1,50 €. /mq.

Valori rilevati nelle agenzie, tra €. 30.000/ha e €. 40.000/ha (condizioni normali)

Prendendo il valore medio pari a €. 37.500/ha, che corrisponde a 3,75 €. /mq.

$V_m = (1,50 + 3,75) / 2 = 2,62 \text{ €./mq}$ (Valore di compravendita del lotto pignorato)

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene congruo fissare il valore di mercato del terreno oggetto di pignoramento nella misura di euro/mq. 2,62

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 23 – Terreno Fg. 369, part. 46 Qualità Pascolo cespugliato	Mq. 915	2,62 €/mq	€ 2.397,30	50,00%	€ 1.198,65
				Valore di stima:	€ 1.198,65

Valore di Stima €. 2.400,00 (valore proprietà 1/1)

Valore di Stima €. 1.200,00 (valore proprietà 1/2)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	5,00	%

Valore finale di stima BENE N° 23 : € 2.300,00 (proprietà 1/1)

€ 1.150,00 (proprietà ½)

BENE N° 24 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario

Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 163, Partita 26958, Qualità Pascolo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Il dato (VAM) rilevato è riferito all'anno 2019 Regione Agraria n. 12 ultimo dato disponibile:

Pascolo Arborato €. 15.000/ha, che corrisponde a 1,50 €. /mq.

Valori rilevati nelle agenzie, tra €. 30.000/ha e €. 40.000/ha (condizioni normali)

Prendendo il valore medio pari a €. 37.500/ha, che corrisponde a 3,75 €. /mq.

$V_m = (1,50 + 3,75) / 2 = 2,62 \text{ €./mq}$ (Valore/mq di compravendita del lotto pignorato)

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene congruo fissare il valore di mercato del terreno oggetto di pignoramento nella misura di euro/mq. 2,62

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 24 - Terreno Fg. 369, part.163 Qualità Pascolo arborato	Mq. 835,00	2,62 €/mq	€ 2.187,70	50,00%	€ 1.093,85
				Valore di stima:	€ 1.093,85

Valore di Stima €. 2.200,00 (valore proprietà 1/1)

Valore di Stima €. 1.100,00 (valore proprietà 1/2)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	5,00	%

Valore finale di stima BENE N° 24 : € 2.100,00 (proprietà 1/1)

€ 1.000,00 (proprietà ½)

Bene N° 25 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
Foglio 369, particella 135 Partita 26958 mq. 2210 Terreno nella Riserva Naturale di Monte Mario.

PER I MOTIVI ELENCATI NELLE PRECISAZIONI, IL BENE N. 25, VIENE ESCLUSO DALLA VALUTAZIONE DI STIMA.

Bene N° 26 - Terreno ubicato a Roma (RM) – Piazzale Socrate
Foglio 369, particella 162, Partita 26958, mq. 5.720 - piazzola circolare, collegamento Via Fedro, Via Cornelio Nepote e Viale Platone.

PER I MOTIVI ELENCATI NELLE PRECISAZIONI, IL BENE N. 26, VIENE ESCLUSO DALLA VALUTAZIONE DI STIMA.

BENE N° 27 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario

Terreno ricadente in parte nella Riserva Naturale di Monte Mario ed in parte nella zona di completamento "D" (così definita dal PRG vigente), il tratto verso la Via Trionfale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 37, Partita 26958, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Il dato (VAM) rilevato è riferito all'anno 2019 Regione Agraria n. 12 ultimo dato disponibile:
Seminativo €. 38.000/ha, che corrisponde a 3,80 €/mq.

Valori rilevati nelle agenzie, tra €. 30.000/ha e €. 40.000/ha (condizioni normali)
Prendendo il valore medio pari a €. 37.500/ha, che corrisponde a 3,75 €/mq.

$V_m = (3,80 + 3,75) / 2 = 3,77$ €/mq (Valore di compravendita del lotto pignorato)

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene congruo fissare il valore di mercato del terreno oggetto di pignoramento nella misura di euro/mq. 3,77

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 27 – Terreno Fg. 369, part. 37 Qualità Seminativo	Mq. 865	€/mq 3,77	€ 3.261,05	50,00%	€ 3.261,05
				Valore di stima:	€ 3.261,05

Valore di Stima €. 3.300,00 (valore proprietà 1/1)

Valore di Stima €. 1.650,00 (valore proprietà 1/2)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	5,00	%

Valore finale di stima BENE N° 27 : € 3.100,00 (proprietà 1/1)

€ 1.550,00 (proprietà ½)

RIEPILOGO VALORI DI STIMA FINALI DEPREZZATI

BENE	VALORE PROPRIETA' 1/1	VALORE PROPRIETA' 1/2
BENE N° 1	€. 9.210.000,00	€. 4.600.000,00
BENE N° 2-3	€. 2.000.000,00	€. 1.000.000,00
BENE N° 4	€. 10.000,00	€. 5.000,00
BENE N° 5	€. 9.000,00	€. 4.500,00
BENE N° 6	€. 280.000,00	€. 140.000,00
BENE N° 7	€. 400,00	€. 200,00
BENE N° 8	€. 127.000,00	€. 63.500,00
BENE N° 9	€. 300,00	€. 150,00
BENE N° 10	€. 70,00	€. 35,00
BENE N° 11	€. 200,00	€. 100,00
BENE N° 12	€. 7.000,00	€. 3.500,00
BENE N° 13	€. 276,00	€. 138,00
BENE N° 14	€. 428,00	€. 214,00
BENE N° 15	€. 130,00	€. 65,00
BENE N° 16	€. 14.250,00	€. 7.100,00
BENE N° 17	€. 440,00	€. 220,00
BENE N° 18	€. 1.230,00	€. 615,00
BENE N° 19	€. 2.400,00	€. 1.200,00
BENE N° 20	€. 15.200,00	€. 7.600,00
BENE N° 21	€. 1.900,00	€. 950,00
BENE N° 22	€. 1.700,00	€. 850,00
BENE N° 23	€. 2.300,00	€. 1.150,00
BENE N° 24	€. 2.100,00	€. 1.050,00
BENI N° 25 - 26	<i>Fuori dalla stima per i motivi elencati nelle precisazioni</i>	
BENE N° 27	€. 3.100,00	€. 1.550,00
VALORE FINALE DI STIMA TOTALE	€. 11.700.000,00 <i>(valore proprietà 1/1)</i>	5.850.000,00 <i>(valore proprietà 1/2)</i>

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.

Roma, li 25.11.2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Giovanni Carofei

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Copia Atti di Provenienza del 12/03/1981;
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - copia Estratti Mappa catastale;
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - copia piante catastali (catasto Fabbricati);
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - copia visure catastali (Fabbricati e Terreni);
- ✓ N° 5 Foto - Copia Rilievo fotografico dei Beni Pignorati;
- ✓ N° 6 Altri allegati - copia Domande di Condono Edilizio L. 47/85_Villa p. T-1-2-3;
- ✓ N° 7 Altri allegati - copia Documenti Catastali;
- ✓ N° 8 Altri allegati - copia ispezioni conservatoria e nota;
- ✓ N° 9 Altri allegati- copia risposta Ufficio Vincoli Soprintendenza;
- ✓ N° 10 Altri allegati - copia risposta Municipio XIV;
- ✓ N° 11 Altri allegati - copia certificazione Dipartimento del Patrimonio Roma Capitale del 24.10.2022 prot. n. 79219;
- ✓ N° 12 Altri allegati - copia attestazione Ufficio Toponomastica Roma Capitale;
- ✓ N° 13 Altri allegati - copia mappa 160 cessato catasto del 1934_Villa p. T-1-2(Fonte Archivio di Stato);
- ✓ N° 14 Altri allegati - copia planimetria di progetto originario del 1921_Villa (Fonte Archivio Storico Capitolino);

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Il cespite pignorato, oggetto della presente valutazione, Villa cielo terra a destinazione (B/1) Caserme/Convitti, risulta ubicata nel Comune di Roma, Municipio XIV°, Via Plotino 46/48/50 come dalle risultanze dell'ufficio toponomastica Roma capitale (*Viale Platone n. 48, in catasto*).

I numeri civici della villa, al momento del sopralluogo risultavano i seguenti:

civico n. 46, il locale denominato nella pianta catastale "negozio" al piano terra; e il portone di accesso principale alla Villa al piano primo;

civico n. 48, lo studio posto al piano terra (*attiguo al locale negozio*);

civico n. 50, l'accesso all'abitazione al piano primo (*facente comunque parte dell'intero fabbricato a destinazione B/1*).

La Villa, in posizione centrale, panoramica e prestigiosa, risulta posta in declivio, all'interno della Riserva Naturale di Monte Mario, circondata da propria area pertinenziale e da lotti di terreno di proprietà (ricadenti nel pignoramento), posti tra le località denominate di San Lazzaro e del Pinceto del Parco. La località è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale, ed in minima parte, non residenziale, così come l'edificio pignorato, oggetto della presente relazione di stima, con la sua originaria destinazione a convitto. In origine, la villa fu adibita a caserma "Metropolitani" (*come si evince nella scheda di impianto catastale risalente al 1939*). La sua struttura viaria è impostata sull'asse costituito a valle da Via Trionfale, di collegamento con le altre strade secondarie della zona, tra le quali Viale Platone (*traversa di Via Trionfale*), strada senza uscita con sbarra iniziale e citofoni per l'intero comprensorio, consente l'accesso carrabile fino alla Villa e Viale Plotino (*Via Plotino all'ufficio toponomastica Roma Capitale*), che consente il solo passaggio pedonale, per la presenza di un muro che ne ostacola il transito. Via Fedro, passando a monte per Piazzale Socrate. Il tratto di Viale Platone che si snoda da Piazzale Socrate, risulta interdetto da un cancello carrabile, sul quale è riscontrabile il civico n. 52. L'arteria di collegamento principale è considerata di medio alto scorrimento. La zona è raggiungibile a valle tramite la Circonvallazione Clodia, considerato l'asse principale sul quale si innesta la Via Trionfale. A monte da Via Cornelio Nepote (traversa di V.le delle Medaglie d'Oro), passando per Via Fedro (snodo di Piazzale Socrate), che si riconduce con Via Trionfale. Su Via Plotino e Viale Platone, non sono presenti esercizi commerciali, ubicati prevalentemente a valle, ovvero sulla Circonvallazione Clodia, piazzale Clodio, Via della Giuliana etc. La zona, residenziale e di pregio, è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, Hotel Hilton.

La Villa, risalente alla fine degli anni Venti, insiste su un lotto di forma irregolare, in posizione scoscesa ed elevata rispetto alla sottostante Via Trionfale. La posizione elevata, all'interno della riserva naturale di Monte Mario, le consente di godere una vista panoramica sulla città. L'accesso principale alla Villa avviene dal civico n. 46 di Via Plotino, (come si legge accanto al portone), e un tempo anche dalla scalinata, con inizio a valle di Viale Platone, al civico n. 6. Attualmente la scala risulta sbarrata ed il civico n. 6 (soppresso), così come l'accesso a monte, alla base della Villa, con cancello chiuso con lucchetto. La scala risulta avvolta nella vegetazione ed in cattivo stato di manutenzione, particolarmente il tratto a monte alla base della villa.

Lo sviluppo della La Villa, al momento degli accessi, risultava così articolato:

piano terra:

- civico n. 46: locale ad uso negozio, con bagno, anti e veranda;

- civico n. 48: due locali comunicanti ad uso studio, veranda con porta comunicante con la corte interna;

- civico n. 50: cancello pedonale, comunicante con la corte interna, dedicato all'abitazione al piano primo. raggiungibile da rampa di scala a cielo libero, posta nella corte.

piano primo: appartamento con accesso diretto dalla corte (al piano terra) e nella parte retrostante della villa al piano in esame (piano primo), composto di atrio di ingresso, zona pranzo, cucinotto, bagno di servizio, stanza da letto; corridoio distributivo, soggiorno, tre stanze soppalcate, bagno, studio. corte interna a livello e nella parte sottostante servita da scala a cielo libero;

- quattro locali ad uso studio, di cui uno adibito ad alloggio del custode, quest'ultimo composto di stanza da letto, cucina, bagno, ripostiglio e soppalco con altra stanza da letto, servito da scaletta interna;

-dependance, ubicata nel lato posteriore della villa, soprastante l'ingresso dell'abitazione al piano primo. Raggiungibile da scaletta a cielo libero, composta di cucinotto, bagno, due stanze da letto.

piano secondo: ambienti uso studio serviti da tre ingressi distinti e due terrazzi a livello, di cui uno panoramico.

I piani primo, secondo e attico, sono collegati dalla rampa di scala interna alla villa con accesso dal portone principale. E da una rampa di scala a cielo libero che dal piano terra, conduce al piano primo, dove risulta ubicato il portone di accesso principale alla Villa. L'abitazione posta al civico n. 50, presenta un accesso al piano terra, sul fronte principale della villa, tramite un cancelletto pedonale, che immette sulla corte, da una rampa di scala a cielo libero, collegante con il piano primo e da un ingresso posteriore alla villa, attiguo alla dependance. Il piano terra, (civici nn. 46-48), risulta in posizione leggermente più elevata, rispetto al piano stradale, sollevato dal livello stradale di qualche gradino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 369, Part. 27, Zc. 4, Categoria B1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Bene N° 2/3 - Attico ubicato a Roma (RM) - Via Plotino n. 46, piano 3

piano terzo (attico): ingresso, studio, zona pranzo con terrazzino a livello, cucina, lavanderia, soggiorno di importanti dimensioni, corridoio distributivo, stanza da letto matrimoniale con bagno e cabina armadio; stanza da letto con bagno comunicante con lo studio e terrazzo a livello; terrazza panoramica di ampie dimensioni e soprastante terrazza panoramica, insistente sopra la zona di ingresso al piano (scala e studio), di minori dimensioni, raggiungibile tramite rampa scala in ferro a cielo libero.

I piani primo, secondo e attico, sono collegati dalla rampa di scala interna alla villa con accesso dal portone principale. E da una rampa di scala a cielo libero che dal piano terra, conduce al piano primo, dove risulta ubicato il portone di accesso principale alla Villa. L'abitazione posta al civico n. 50, presenta un accesso al piano terra, sul fronte principale della villa, tramite un cancelletto pedonale, che immette sulla corte, da una rampa di scala a cielo libero, collegante con il piano primo e da un ingresso posteriore alla villa, attiguo alla dependance. Il piano terra, (civici nn. 46-48), risulta in posizione leggermente più elevata, rispetto al piano stradale, sollevato dal livello stradale di qualche gradino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 369, Part. 27, Su. 501, Zc. 4 Categoria A/10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T

Fabbricato attiguo alla villa, ed insistente sulla medesima corte, composto da un piano terra con due accessi separati (sub. 1 e sub. 2), serviti da porte basculanti metalliche. I due livelli soprastanti (sub. 3), sono raggiungibili esternamente da una rampa di scale a cielo libero, attigua al fabbricato, collegamento tra la corte al piano terra e la soprastante passerella di accesso superiore. Nonché dal cancelletto posto lungo la recinzione al piano primo,

fronteggiante il portone della villa. I due livelli superiori sono collegati al loro interno mediante rampa elicoidale in ferro. Copertura piana. sub. 1 al suo interno: ambiente di forma rettangolare, con piccole finestrate; sub. 2 al suo interno: ambiente di forma rettangolare, con finestrate prospettante sulla corte laterale verso la strada; sub. 3: p. 1: corridoio distributivo, cucina, bagno, soggiorno pranzo, stanza da letto; p. 2: corridoio, tre stanze, rip, bagno. i due livelli sono collegati internamente tramite rampa di scala elicoidale in ferro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 369, Part. 419, Sub. 1, Zc. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Bene N° 5 - Cantina ubicata a Roma (RM) V. Plotino snc, p.T, sub.2, part. 419
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 369, Part. 419, Sub. 2, Zc. 4, Cat. C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Roma (RM) V. Plotino snc, p 1-2 sub. 3, part. 419 – cat. A10 p. 1-2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 369, Part. 419, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) V. Plotino snc, piano T
Casetta uso cantina/ripostiglio, attigua al fabbricato cielo terra (beni 4,5,6), insistente sul terreno alla particella 144 del foglio 369, composto da un piccolo corpo di fabbrica in muratura di forma rettangolare. Risulta poggiante su di un lato nel muretto di separazione con la scala esterna. Servito da una porta in ferro e una finestra interna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 369, Part. 144, Zc. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Bene N° 8 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T-1
Villino cielo terra, ad uso abitativo, posto all'inizio di Viale Platone al civico n. 4, dove risulta presente la sbarra di accesso al comprensorio. attigua a quest'ultima, la colonnina con i citofoni dell'intero comprensorio. Viale Platone risulta essere una traversa di Via Trionfale. Il villino risulta elevato di qualche gradino rispetto al livello stradale. Un cancello di ferro immette nel porticato esterno posto di fronte la porta di ingresso principale. Il porticato risulta coperto dal solaio del terrazzo soprastante. il villino si sviluppa al piano terra rialzato, piano primo e la soprastante copertura a falda, con rivestimento in tegole. Esterno ad intonaco tinteggiato. Al momento dell'accesso risultava così distribuito: - piano terra: soggiorno pranzo, cucina - piano primo: disimpegno, bagno, terrazzo a livello. i due livelli sono collegati da scala interna in muratura. Il villino perimetralmente è dotato di una piccola area giardinata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 369, Part. 25, Zc. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Bene N° 9 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T
locale cantina posta nella parte retrostante il villino al quale si accede da Viale Platone n. 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 369, Part. 417, Zc. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Bene N° 10 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
Lotto di terreno rientrante nella riserva naturale di Monte Mario, in località Parco San Lazzaro, nelle vicinanze di Viale Plotino e Via Trionfale. (come risulta dalla planimetria ubicativa allegata). In catasto terreni al Fg. 369, part. 173, mq.28 - Partita 26958, qualità Pascolo Cl. 1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 173, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Bene N° 11 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
Fg. 369, part. 137 partita 26958 terreno facente parte della riserva naturale di Monte Mario, in Località San lazzaro. **Identificato al catasto Terreni** - Fg. 369, Part. 137, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Bene N° 12 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
Fg. 369, part. 411, partita n. 26958 Parco Località San lazzaro
Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 411, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Bene N° 13 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
Fg. 369, part. 134 partita 26958 Parco Località San lazzaro mq. 120 in visura e mq. 185 nell'atto di compravendita. **Identificato al catasto Terreni** - Fg. 369, Part. 134, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Bene N° 14 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
Fg. 369, part. 415, partita 26958 Parco Località San lazzaro mq. 185
Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 415, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Bene N° 15 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
Fg. 369, part. 139, partita 26958 - Parco Località San lazzaro mq. 52
Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 139, Qualità Pascolo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Bene N° 16 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
Fg. 369, part. 144 - partita 26958 - Parco Località San lazzaro - mq. 5700
Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 144, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Bene N° 17 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
Fg. 369, part. 303 partita 26958 - Parco Località San lazzaro. mq. 120
Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 303, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Bene N° 18 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
Fg. 369, p. 418 terreno partita 26958 mq.495 (san Lazzaro Monte Mario e Balduina)
Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 418, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
Fg. 369, particella 416 mq. 955 - Partita 26958/44965
Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 416, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Bene N° 20 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
Fg. 369, p. 142 terreno partita 26958 mq.6.050 (San Lazzaro Monte Mario e Balduina)
Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 142, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Bene N° 21 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
Fg. 369, part. 152, partita 26958 - mq. 512 Terreno ricadente nella riserva naturale di Monte Mario, attigua al primo tornante di Viale Platone
Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 152, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Bene N° 22 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
Foglio 369, part. 45 mq. 730 - località Parco del Pinceto Balduina, adiacente al Parco in loc. San Lazzaro, dal quale è separato da V.le Platone.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 45, Qualità Bosco Alto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Bene N° 23 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva naturale Monte Mario
Foglio 369, part. 46 - Partita n. 26958, mq. 915 Terreno ricadente nella riserva naturale di Monte Mario, in località Pinceto - Balduina. Nelle Vicinanze di Piazza Socrate, tra Via Fedro e Viale Platone.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 46, Qualità Pascolo cespugliato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Bene N° 24 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
Foglio 369, part. 163, Partita 26958 - Terreno facente parte della Riserva Naturale di Monte Mario, in località Pinceto Balduina. Ubicato a ridosso di Piazza Socrate e tra Via Fedro e Viale Platone.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 163, Qualità Pascolo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

*Bene N° 25 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
Foglio 369, particella 135 Partita 26958 mq. 2210 Terreno facente parte della Riserva Naturale di Monte Mario. **BENE FUORI DALLA VENDITA.***

*Bene N° 26 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Piazzale Socrate
Foglio 369, particella 162, Partita 26958, mq. 5720 piazzola circolare, posta al centro della rotatoria di Piazzale Socrate, servente da collegamento di Via Fedro, Via Cornelio Nepote e Viale Platone. **BENE FUORI DALLA VENDITA.***

Bene N° 27 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario
Foglio 369, part. 37, Partita 26958, mq. 865 Terreno ricadente in parte nella Riserva Naturale di Monte Mario ed in parte nella zona di completamento "D" (così definita dal PRG vigente), il tratto verso la Via Trionfale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 37, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 412/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Convento o convitto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Plotino n. 46 - 48 - 50, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Convento o convitto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 369, Part. 27, Zc. 4, Categoria B1	Superficie	2.118,72 mq
Stato conservativo:	La villa, esternamente ed in molti ambienti all'interno, necessitano di opere manutentive. Fatta eccezione, per l'abitazione al piano primo (con accesso dalla corte), e l'attico al piano terzo che risultano, invece, in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	<p>Il cespite pignorato, oggetto della presente valutazione, Villa cielo terra a destinazione (B/1) Caserme/Convitti, risulta ubicata nel Comune di Roma, Municipio XIV°, Via Plotino 46/48/50 come dalle risultanze dell'ufficio toponomastica Roma capitale (<i>Viale Platone n. 48, in catasto</i>).</p> <p>I numeri civici della villa, al momento del sopralluogo risultavano i seguenti: civico n. 46, il locale denominato nella pianta catastale "negoziario" al piano terra; e il portone di accesso principale alla Villa al piano primo; civico n. 48, lo studio posto al piano terra (<i>attiguo al locale negozio</i>); civico n. 50, l'accesso all'abitazione al piano primo (<i>facente comunque parte dell'intero fabbricato a destinazione B/1</i>). La Villa, in posizione centrale, panoramica e prestigiosa, risulta posta in declivio, all'interno della Riserva Naturale di Monte Mario, circondata da propria area pertinenziale e da lotti di terreno di proprietà (ricadenti nel pignoramento), posti tra le località denominate di San Lazzaro e del Pinceto del Parco. La località è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale, ed in minima parte, non residenziale, così come l'edificio pignorato, oggetto della presente relazione di stima, con la sua originaria destinazione a convitto. In origine, la villa fu adibita a caserma "Metropolitani" (<i>come si evince nella scheda di impianto catastale risalente al 1939</i>). La sua struttura viaria è impostata sull'asse costituito a valle da Via Trionfale, di collegamento con le altre strade secondarie della zona, tra le quali Viale Platone (<i>traversa di Via Trionfale</i>), strada senza uscita con sbarra iniziale e citofoni per l'intero comprensorio, consente l'accesso carrabile fino alla Villa e Viale Plotino (<i>Via Plotino all'ufficio toponomastica Roma Capitale</i>), che consente il solo passaggio pedonale, per la presenza di un muro che ne ostacola il transito. Via Fedro, passando a monte per Piazzale Socrate. Il tratto di Viale Platone che si snoda da Piazzale Socrate, risulta interdetto da un cancello carrabile, sul quale è riscontrabile il civico n. 52. L'arteria di collegamento principale è considerata di medio alto scorrimento. La zona è raggiungibile a valle tramite la Circonvallazione Clodia, considerato l'asse principale sul quale si innesta la Via Trionfale. A monte da Via Cornelio Nepote (traversa di V.le delle Medaglie d'Oro), passando per Via Fedro (snodo di Piazzale Socrate), che si riconduce con Via Trionfale. Su Via Plotino e Viale Platone, non sono presenti esercizi commerciali, ubicati prevalentemente a valle, ovvero sulla Circonvallazione Clodia, piazzale Clodio, Via della Giuliana etc. La zona, residenziale e di pregio, è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, Hotel Hilton. La Villa, risalente alla fine degli anni Venti, insiste su un lotto di forma irregolare, in posizione scoscesa ed elevata rispetto alla sottostante Via Trionfale. La posizione elevata, all'interno della riserva naturale di Monte Mario, le consente di godere una vista panoramica sulla città. L'accesso principale alla Villa avviene dal civico n. 46 di Via Plotino, (come si legge accanto al portone), e un tempo anche dalla scalinata, con inizio a valle di Viale Platone, al civico n. 6. Attualmente la scala risulta sbarrata ed il civico n. 6 (soppresso), così come l'accesso a monte, alla base della Villa, con cancello chiuso con lucchetto. La scala risulta avvolta nella vegetazione ed in cattivo stato di manutenzione, particolarmente il tratto a monte alla base della villa. Lo sviluppo della La Villa, al momento degli accessi, risultava così articolato:</p> <p>piano terra: - civico n. 46: locale ad uso negozio, con bagno, anti e veranda; - civico n. 48: due locali comunicanti ad uso studio, veranda con porta comunicante con la corte interna; - civico n. 50: cancello pedonale, comunicante con la corte interna, dedicato all'abitazione al piano primo. raggiungibile da rampa di scala a cielo libero, posta nella corte.</p> <p>piano primo: appartamento con accesso diretto dalla corte (al piano terra) e nella parte retrostante della villa al piano in esame (piano primo), composto di atrio di ingresso, zona pranzo, cucinotto, bagno di servizio, stanza da letto; corridoio distributivo, soggiorno, tre stanze soppalcate, bagno, studio. corte interna a livello e nella parte sottostante servita da scala a cielo libero; - quattro locali ad uso studio, di cui uno adibito ad alloggio del custode, quest'ultimo composto di stanza da letto, cucina, bagno, ripostiglio e soppalco con altra stanza da letto, servito da scaletta interna; - dependance, ubicata nel lato posteriore della villa, soprastante l'ingresso dell'abitazione al piano primo. Raggiungibile da scaletta a cielo libero, composta di cucinotto, bagno, due stanze da letto.</p> <p>piano secondo: ambienti uso studio serviti da tre ingressi distinti e due terrazzi a livello, di cui uno panoramico;</p>		

	I piani primo, secondo e attico, sono collegati dalla rampa di scala interna alla villa con accesso dal portone principale. E da una rampa di scala a cielo libero che dal piano terra, conduce al piano primo, dove risulta ubicato il portone di accesso principale alla Villa. L'abitazione posta al civico n. 50, presenta un accesso al piano terra, sul fronte principale della villa, tramite un cancelletto pedonale, che immette sulla corte, da una rampa di scala a cielo libero, collegante con il piano primo e da un ingresso posteriore alla villa, attiguo alla dependance. Il piano terra, (civici nn. 46-48), risulta in posizione leggermente più elevata, rispetto al piano stradale, sollevato dal livello stradale di qualche gradino.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 2 e 3 - Attico piano 3

Ubicazione:	Roma (RM) - Via Plotino n. 46, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Attico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 369, Part. 27, sub. 501, Categoria A10	Superficie	327,00 mq
Stato conservativo:	Il piano terzo (attico), nella sua attuale conformazione, al momento del sopralluogo risultava in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	Una scala a cielo libero posta lateralmente alla Villa, consente il collegamento dal piano terra (livello stradale), con il terrazzo del piano primo, dove risulta ubicato il portone di accesso principale alla Villa. Il vano scala principale, interno, posto al piano I°, consente il collegamento con i soprastanti piani II° e III°, quest'ultimo, contenente il cespite in questione al piano attico. Al momento del sopralluogo, il piano terzo risultava così distribuito: stato attuale: piano terzo (attico): ingresso, studio, zona pranzo con terrazzino a livello, cucina, lavanderia, soggiorno di importanti dimensioni, corridoio distributivo, stanza da letto matrimoniale con bagno e cabina armadio; stanza da letto con bagno comunicante con lo studio e terrazzo a livello; terrazza panoramica di ampie dimensioni e soprastante terrazza panoramica, insistente sopra la zona di ingresso al piano (scala e studio), di minori dimensioni, raggiungibile tramite rampa scala in ferro a cielo libero. Mentre dall'ultima pianta catastale in atti, risalente alla variazione del 1986, risulta: piano terzo (attico): ingresso, disimpegno, stanza da letto matrimoniale con bagno interno, stanza con antistante disimpegno attigua all'ingresso, stanza con terrazzo a livello; bagno; soggiorno pranzo, con terrazzino a livello cucina, bagno, office, ampia terrazza a livello. (vedi allegati)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 4 - Cantina

Ubicazione:	Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 369, Part. 419, Sub. 1, Zc. 4, Categoria C2	Superficie	8,00 mq
Stato conservativo:	L'intero fabbricato versa in cattivo stato manutentivo, all'esterno ed all'interno. In più parti, sono visibili internamente ed esternamente, lesioni strutturali. Necessita di interventi di consolidamento.		
Descrizione:	Fabbricato attiguo alla villa, ed insistente sulla medesima corte, composto da un piano terra con due accessi separati (sub. 1 e sub. 2), serviti da porte basculanti metalliche. I due livelli soprastanti (sub. 3), sono raggiungibili esternamente da una rampa di scale a cielo libero, attigua il fabbricato, collegamento tra la corte al piano terra e la soprastante passerella di accesso superiore. Nonché dal cancelletto posto lungo la recinzione al piano primo, fronteggiante il portone della villa. I due livelli superiori sono collegati al loro interno mediante rampa elicoidale in ferro. Copertura piana. sub. 1 al suo interno: ambiente di forma rettangolare, con piccole finestrate; sub. 2 al suo interno: ambiente di forma rettangolare, con finestratura prospettante sulla corte laterale verso la strada; sub. 3: p. 1: corridoio distributivo, cucina, bagno, soggiorno		

	pranzo, stanza da letto; p. 2: corridoio, tre stanze, rip, bagno. i due livelli sono collegati internamente tramite rampa di scala elicoidale in ferro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 369, Part. 419, Sub. 2, Zc. 4, Categoria C2	Superficie	7,20 mq
Stato conservativo:	l'intero fabbricato, incluso il locale cantina in questione, versa in cattivo stato manutentivo		
Descrizione:	sub. 2 part. 419		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 6 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Plotino snc, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 369, Part. 419, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A10	Superficie	143,00 mq
Stato conservativo:	I due livelli (1-2), così come l'intero fabbricato, versano in cattivo stato di manutenzione. In più punti sono visibili lesioni alla muratura, all'interno ed all'esterno.		
Descrizione:	su. 3, part. 419 - uso ufficio A/10 p. 1-2		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 7 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Plotino snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 369, Part. 144, Zc. 4, Categoria C2	Superficie	1,20 mq
Descrizione:	Casetta uso cantina/ripostiglio, attigua al fabbricato cielo terra (beni 4,5,6), insistente sul terreno alla particella 144 del foglio 369, composto da un piccolo corpo di fabbrica in muratura di forma rettangolare. Risulta poggiate su di un lato nel muretto di separazione con la scala esterna. Servito da una porta in ferro e una finestra interna.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 8 - Villino

Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 369, Part. 25, Zc. 4, Categoria A4	Superficie	62,97 mq
Stato conservativo:	al momento del sopralluogo il villino risultava in cattivo stato di manutenzione. all'esterno ed all'interno.		
Descrizione:	Villino cielo terra, ad uso abitativo, posto all'inizio di Viale Platone al civico n. 4, dove risulta presente la sbarra di accesso al comprensorio. attigua a quest'ultima, la colonnina con i citofoni dell'intero comprensorio. Viale Platone risulta essere una traversa di Via Trionfale. Il villino risulta elevato di qualche gradino rispetto al livello stradale. Un cancello di ferro immette nel porticato esterno posto di fronte la porta di ingresso principale. Il porticato risulta coperto dal solaio del terrazzo soprastante. il villino si sviluppa al piano terra rialzato, piano primo e la soprastante copertura a falda, con rivestimento in tegole. Esterno ad intonaco tintecciato. Al momento dell'accesso risultava così distribuito: - piano terra: soggiorno pranzo, cucina - piano primo: disimpegno, bagno, terrazzo a livello. i due livelli sono collegati da scala interna in muratura. Il villino perimetralmente è dotato di una piccola area giardinata.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 9 - Cantina

Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Platone n. 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 369, Part. 417, Zc. 4, Categoria C2	Superficie	1,40 mq
Stato conservativo:	al momento del sopralluogo il manufatto versava in cattivo stato manutentivo.		
Descrizione:	locale cantina posta nella parte retrostante il villino al quale si accede da Viale Platone n. 4		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 10 - Terreno

Ubicazione:	Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 173, Qualità Pascolo	Superficie	28,00 mq
Descrizione:	Lotto di terreno rientrante nella riserva naturale di Monte Mario, in località Parco San Lazzaro, nelle vicinanze di Viale Plotino e Via Trionfale. (come risulta dalla planimetria ubicativa allegata). In catasto terreni al Fg. 369, part. 173, mq.28 - Partita 26958, qualità Pascolo Classe 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
---	----

Bene N° 11 - Terreno

Ubicazione:	Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 137, Qualità Bosco ceduo	Superficie	86,00 mq
Descrizione:	Fg. 369, part. 137 partita 26958 terreno facente parte della riserva naturale di Monte Mario, in Località San lazzaro.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 12 - Terreno

Ubicazione:	Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 411, Qualità Pascolo	Superficie	2.830,00 mq
Descrizione:	Fg. 369, part. 411, partita n. 26958 Parco Località San lazzaro		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 13 - Terreno

Ubicazione:	Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 134, Qualità Bosco ceduo	Superficie	120,00 mq
Descrizione:	Fg. 369, part. 134 partita 26958 Parco Località San lazzaro mq. 120 in visura e mq. 185 nell'atto di compravendita		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 14 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 415, Qualità Bosco ceduo	Superficie	185,00 mq
Descrizione:	Fg. 369, part. 415, partita 26958 Parco Località San lazzaro mq. 185		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 15 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 139, Qualità Pascolo arborato	Superficie	52,00 mq
Descrizione:	Fg. 369, part. 139, partita 26958 - Parco Località San lazzaro mq. 52		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 16 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 144, Qualità Pascolo	Superficie	5.700,00 mq
Descrizione:	Fg. 369, part. 144 - partita 26958 - Parco Località San lazzaro - mq. 5700		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 17 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 303, Qualità Seminativo arborato	Superficie	120,00 mq
Descrizione:	Fg. 369, part. 303 partita 26958 - Parco Località San lazzaro. mq. 120		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 18 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 418, Qualità Pascolo	Superficie	495,00 mq
Descrizione:	Fg. 369, p. 418 terreno partita 26958 mq.495 (san Lazzaro Monte Mario e Balduina)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 19 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 416, Qualità Pascolo	Superficie	955,00 mq
Descrizione:	Fg. 369, particella 416 mq. 955 - Partita 26958/44965		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 20 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 142, Qualità Pascolo	Superficie	6.050,00 mq
Descrizione:	Fg. 369, p. 142 terreno partita 26958 mq.6.050 (San Lazzaro Monte Mario e Balduina)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 21 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 152, Qualità Seminativo	Superficie	512,00 mq
Descrizione:	Fg. 369, part. 152, partita 26958 - mq. 512 Terreno ricadente nella riserva naturale di Monte Mario, attigua al primo tornante di Viale Paltone		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 22 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 45, Qualità Bosco Alto	Superficie	730,00 mq
Descrizione:	Foglio 369, part. 45 mq. 730 - località Parco del Pinceto Balduina, adiacente al Parco in loc. San Lazzaro, dal quale è separato da V.le Platone. (VEDI PRECISAZIONI)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 23 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Riserva naturale Monte Mario		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 46, Qualità Pascolo cespugliato	Superficie	915,00 mq
Descrizione:	Foglio 369, part. 46 - Partita n. 26958, mq. 915 Terreno ricadente nella riserva naturale di Monte Mario, in località Pinceto - Balduina. Nelle Vicinanze di Piazza Socrate, tra Via Fedro e Viale Platone. (VEDI PRECISAZIONI)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 24 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 163, Qualità Pascolo arborato	Superficie	835,00 mq
Descrizione:	Foglio 369, part. 163, Partita 26958 - Terreno facente parte della Riserva Naturale di Monte Mario, in località Pinceto Balduina. Ubicato a ridosso di Piazza Socrate e tra Via Fedro e Viale Platone. (VEDI PRECISAZIONI)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 25 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario		
Diritto reale:	Proprietà:	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno		
Descrizione:	Foglio 369, particella 135 Partita 26958 mq. 2210 Terreno facente parte della Riserva Naturale di Monte Mario		
Vendita:	FUORI DALLA VENDITA		

Bene N° 26 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Piazzale Socrate		
Diritto reale:	Proprietà: COMUNE DI ROMA	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno		
Descrizione:	Foglio 369, particella 162 , Partita 26958, mq. 5720 piazzola circolare, al centro della rotatoria di Piazzale Socrate, servente da collegamento di Via Fedro, Via Cornelio Nepote e Viale Platone.		
Vendita:	FUORI DALLA VENDITA		

Bene N° 27 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Riserva Naturale di Monte Mario		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 369, Part. 37, Qualità Seminativo	Superficie	865,00 mq
Descrizione:	Foglio 369, part. 37, Partita 26958, mq. 865 Terreno ricadente in parte nella Riserva Naturale di Monte Mario ed in parte nella zona di completamento "D" (così definita dal PRG vigente), il tratto verso la Via Trionfale. (VEDI PRECISAZIONI)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		