



TRIBUNALE DI TIVOLI



Perizia dell'Esperto ex art. 569 c.p.c. Arch. Ignazio Bernardini, nell'Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 176/2023

Si significa che alla presente è stata riunita la procedura R.G.E. 182/2024

promossa da

contro





SOMMARIO

| | |
|---|--------|
| Incarico | pag.3 |
| Premessa | pag.3 |
| Lotti | pag.3 |
| Descrizione | |
| Completezza documentazione ex art. 567 | |
| Titolarità | |
| Confini | |
| Consistenza | |
| Cronistoria Dati Catastali | |
| Dati Catastali | |
| Stato conservativo | |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | |
| Stato di occupazione | |
| Provenienze Ventennali | |
| Formalità pregiudizievoli | |
| Normativa urbanistica | |
| Regolarità edilizia | |
| Vincoli od oneri condominiali | |
| Stima / Formazione lotti | pag.13 |



INCARICO

Con provvedimento notificato a mezzo pec dall'intestato Tribunale il 04/01/2024, il Giudice dell'Esecuzione, nel procedimento di esecuzione in epigrafe, ha designato il sottoscritto Arch. Ignazio Bernardini, con studio in Palestrina, via Anicia n.16, PEC: i.bernardini@pec.archrm.it, tel.3483386506, Esperto ex art. 569 c.p.c.

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte nel giorno 02-04-2024 unitamente al Custode designato (all.1, verbale) presso i luoghi per cui è causa, siti in Zagarolo (Rm), località Sassobello di Sinistra / Muro Pizzuto. In tale circostanza si provvedeva ad una ricognizione dei luoghi prendendone rilievo metrico e fotografico.

Letti gli atti del procedimento, ed espletate tutte le pratiche d'uso, lo scrivente è in grado di sottoporre al Sig. Giudice i risultati delle operazioni contenuti nella presente relazione.

LOTTO UNICO

Nell'atto di pignoramento risultano staggiti più terreni confinanti. Ai fini di una maggiore appetibilità economica si ritiene di proporre un unico lotto secondo un criterio di accorpamento delle singole unità immobiliari per vicinanza, ubicazione e destinazione. Pertanto il lotto è così costituito e meglio individuato al catasto terreni (all.2, documentazione catastale):

Lotto unico, terreno agricolo

| Foglio | Particella | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita |
|----------------|------------|---------------|--------|-------------|------------------------------------|
| 4 | 8 | seminativo | 2 | 210 mq | r.d. euro:1,84 r.a. euro: 0,87 |
| 4 | 749 | aa uliveto | u | 659 mq | r.d. euro:4,94 r.a. euro: 1,70 |
| | | ab seminativo | 2 | 17.995 mq | r.d. euro:157,99 r.a. euro: 74,35 |
| 4 | 788 | frutteto | u | 12.689 mq | r.d. euro:324,39 r.a. euro: 199,88 |
| 6 | 285 | aa seminativo | 2 | 13.796 mq | r.d. euro:121,13 r.a. euro: 57,00 |
| | | ab uliveto | u | 340 mq | r.d. euro:2,55 r.a. euro: 0,88 |
| 6 | 309 | aa orto irrig | 2 | 20.000 mq | r.d. euro:237,57 r.a. euro: 227,24 |
| | | ab seminativo | 2 | 23.971 mq | r.d. euro:210,46 r.a. euro: 99,04 |
| SOMMANO TOTALI | | | | 89.660 mq | |

Si significa che dall'atto di pignoramento risulta anche il terreno distinto in catasto al foglio 4, particella 748. Detto terreno è catastalmente intestato a persona diversa dall'esecutata e dalla relazione notarile non risultano atti di acquisto a favore dell'esecutata, come già segnalato sia nel verbale di primo accesso che nella relazione iniziale del Custode. Il bene pertanto non potrà essere oggetto della presente perizia.

DESCRIZIONE

Trattasi di terreni siti in Zagarolo (Rm), località Sassobello di Sinistra / Muro Pizzuto (come da atti di provenienza), con destinazione agricola secondo le prescrizioni riportate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica a cui si rimanda per ogni migliore precisazione (**all.3**, CDU).

Al momento dell'accesso si è riscontrato che parte della proprietà è attrezzata ed utilizzata per area picnic con la presenza di due container prefabbricati, tettoie in legno e piccole attrezzature. La rimanente parte è coltivata a kiwi / frutteto.

La proprietà è dotata di fornitura di energia elettrica e di acqua da pozzo artesiano per l'irrigazione come dichiarato a verbale.

In riferimento a quanto sopra, per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda ai verbali di sopralluogo depositati in atti ed alla documentazione fotografica (**all.11**, documentazione fotografica).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dal controllo dei documenti allegati, risulta depositato :

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciato in data 20/05/2023 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone;
- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciato in data 05/06/2024 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone;

TITOLARITÀ

Come da certificazione notarile versata ed atti notarili di provenienza (**all.4**, atti notarili) il compendio pignorato risulta di:



Proprietà 1/1.

Come da estratto per riassunto dal Registro degli atti di Matrimonio rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Colonna (Rm) (**all.5**, estratto per riassunto), risulta che il giorno 2 del mese di maggio dell'anno 1970, hanno contratto matrimonio in

), con annotazioni a margine nessuna.

Come da atti di provenienza (**all.4**, atti notarili), la signora ha dichiarato:

- in relazione ai terreni distinti al foglio 4, part. 749 e part. 8 e foglio 6 part. 285, che l'immobile da lei acquistato deve essere compreso nei suoi beni personali e quindi escluso dalla comunione legale in quanto acquistato con il prezzo ricavato dalla vendita di altro bene personale ai sensi dell'art.179 lettera f) del c.c. Il signor coniuge della signora ha confermato la dichiarazione resa dalla moglie.
- in relazione ai terreni distinti al foglio 4, part. 788 e foglio 6 part. 309, che l'immobile da lei acquistato è escluso dalla comunione legale dei beni e costituisce bene personale ai sensi dell'art.179 lettera d) del c.c. in quanto destinato all'esercizio della sua professione. Il signor coniuge della ha confermato la dichiarazione resa dalla moglie. Si significa altresì che una striscia di terreno di metri 4, ricadenti metri 3 sulle particelle 787 del foglio 4 e 308 del foglio 6 (proprietà), e metri 1 sulle particelle 788 del foglio 4 e 309 del foglio 6, è destinata a strada privata pedonale e carrabile per accedere alle rispettive proprietà e le cui spese di manutenzione saranno a carico dei comproprietari in ragione di metà ciascuno.

CONFINI

- il terreno distinto al foglio 4, part.8, confina con part.749, part.838 e part.285 del foglio 6;
- il terreno distinto al foglio 4, part.749, confina con part.8, part.648, e part.788;
- il terreno distinto al foglio 4, part.788, confina con part.749, part.787 e part.309 del foglio 6;
- il terreno distinto al foglio 6, part.285, confina con part.309, e part.749 e 8 del foglio 4;
- il terreno distinto al foglio 6, part.309, confina con part.285, part.392 e part 788 del foglio 4;



Lotto unico, terreno agricolo

| Foglio | Particella | Superficie(m ²) come risultante nelle visure catastali |
|------------|------------|---|
| 4 | 8 | 210 mq |
| 4 | 749 | 659 mq 17.995 mq |
| 4 | 788 | 12.689 mq |
| 6 | 285 | 13.796 mq 340 mq |
| 6 | 309 | 20.000 mq 23.971 mq |
| Sommano mq | | 89.660 mq |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Foglio | Particella | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita |
|--------|------------|-------------|--------|-------------|--------------------------------|
| 4 | 8 | seminativo | 2 | 210 mq | r.d. euro:1,84 r.a. euro: 0,87 |

- FRAZIONAMENTO in atti dal 24/11/1988 (n. 280);
- Impianto meccanografico del 23/01/1980;

| Foglio | Particella | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita |
|--------|------------|---------------|--------|-------------|-----------------------------------|
| 4 | 749 | aa uliveto | u | 659 mq | r.d. euro:4,94 r.a. euro: 1,70 |
| | | ab seminativo | 2 | 17.995 mq | r.d. euro:157,99 r.a. euro: 74,35 |

- TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. RM1495372 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEAAI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 51046.1/2007);
- FRAZIONAMENTO del 13/11/2000 Pratica n. 234787 in atti dal 13/11/2000 (n. 2184.1/1992);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 23/04/1996 (n. 57.1/1980);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 24/11/1988 (n. 280);
- Impianto meccanografico del 23/01/1980;

| Foglio | Particella | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita |
|--------|------------|-------------|--------|-------------|------------------------------------|
| 4 | 788 | frutteto | u | 12.689 mq | r.d. euro:324,39 r.a. euro: 199,88 |

- TABELLA DI VARIAZIONE del 16/01/2014 Pratica n. RM0028076 in atti dal 16/01/2014 (n. 135.1/2014);
- TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. RM1495373 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 51047.1/2007);
- TABELLA DI VARIAZIONE del 16/11/2000 Pratica n. 255405 in atti dal 16/11/2000 VAR.COLT. (n. 1208.1/1998);
- FRAZIONAMENTO del 16/11/2000 Pratica n. 250053 in atti dal 16/11/2000 (n. 8529.1/1996);
- FRAZIONAMENTO del 13/11/2000 Pratica n. 234787 in atti dal 13/11/2000 (n. 2184.1/1992);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 23/04/1996 (n. 57.1/1980);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 24/11/1988 (n. 280);
- Impianto meccanografico del 23/01/1980;

| Foglio | Particella | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita |
|--------|------------|-----------------------------|--------|---------------------|---|
| 6 | 285 | aa seminativo ab uliveto | 2 u | 13.796 mq 340 mq | r.d. euro:121,13 r.a. euro: 57,00 r.d. euro:2,55 r.a. euro: 0,88 |

- TABELLA DI VARIAZIONE del 11/06/2017 Pratica n. RM0607119 in atti dal 14/12/2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 4373.1/2017);
- FRAZIONAMENTO del 13/11/2000 Pratica n. 234787 in atti dal 13/11/2000 (n. 2184.1/1992);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 24/11/1988 (n. 5780);
- Impianto meccanografico del 23/01/1980;

| Foglio | Particella | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita |
|--------|------------|--------------------------------|--------|------------------------|---|
| 6 | 309 | aa orto irrig ab seminativo | 2 2 | 20.000 mq 23.971 mq | r.d. euro:237,57 r.a. euro: 227,24 r.d. euro:210,46 r.a. euro: 99,04 |

- TABELLA DI VARIAZIONE del 12/03/2007 Pratica n. RM0310662 in atti dal 12/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 23698.1/2007);
- FRAZIONAMENTO del 16/11/2000 Pratica n. 250053 in atti dal 16/11/2000 (n. 8529.1/1996);
- FRAZIONAMENTO del 13/11/2000 Pratica n. 234787 in atti dal 13/11/2000 (n. 2184.1/1992);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 24/11/1988 (n. 5780);
- Impianto meccanografico del 23/01/1980;

Lotto unico, terreno agricolo

| Foglio | Particella | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita |
|----------------|------------|---------------|--------|-------------|------------------------------------|
| 4 | 8 | seminativo | 2 | 210 mq | r.d. euro:1,84 r.a. euro: 0,87 |
| 4 | 749 | aa uliveto | u | 659 mq | r.d. euro:4,94 r.a. euro: 1,70 |
| | | ab seminativo | 2 | 17.995 mq | r.d. euro:157,99 r.a. euro: 74,35 |
| 4 | 788 | frutteto | u | 12.689 mq | r.d. euro:324,39 r.a. euro: 199,88 |
| 6 | 285 | aa seminativo | 2 | 13.796 mq | r.d. euro:121,13 r.a. euro: 57,00 |
| | | ab uliveto | u | 340 mq | r.d. euro:2,55 r.a. euro: 0,88 |
| 6 | 309 | aa orto irrig | 2 | 20.000 mq | r.d. euro:237,57 r.a. euro: 227,24 |
| | | ab seminativo | 2 | 23.971 mq | r.d. euro:210,46 r.a. euro: 99,04 |
| SOMMANO TOTALI | | | | 89.660 mq | |

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza catastale, gli immobili sono individuabili.

Dalle visure catastali confrontate con lo stato dei luoghi emerge che il classamento differisce dallo stato di fatto.

Infatti dalla sovrapposizione della foto aerea (tratta da Google Earth e riferita alla data 2/2024) sull'estratto di mappa catastale (**All.6**, foto aerea su estratto di mappa) si ricava graficamente, con buona approssimazione, che parte della proprietà è coltivata a kiwi / frutteto per mq 69.624 circa, il resto è a prato per mq 20.036 circa.

STATO CONSERVATIVO

Normali condizioni di manutenzione, per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda ai verbali di sopralluogo depositati in atti ed alla documentazione fotografica (**all.11**, documentazione fotografica).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreni. Al momento dell'accesso si è riscontrato che parte della proprietà è attrezzata ed utilizzata per area picnic con la presenza di due container prefabbricati, tettoie in legno e piccole attrezzature. La rimanente parte è coltivata a kiwi/frutteto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso, come meglio da verbale redatto dal Custode (**all.1**, verbali delle operazioni peritali), il compendio è risultato in uso al Sig. _____ per contratto di affitto di azienda agricola fornito in copia (vedasi all.1).

Il contratto di affitto di azienda agricola risulta registrato in data 20/10/2010 presso l'Ufficio delle Entrate di Palestrina (Rm) al numero 5784 / 3.

La durata è di anni 30, con decorrenza dal giorno 08 ottobre 2010. La prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta è il giorno 08 ottobre 2040.

Il canone annuo pattuito è di € 1.000 (mille) e non si ritiene congruo.

Il pignoramento risulta trascritto in data 22/05/2023 ai nn. 28474/19958 di formalità.

Il contratto di affitto di azienda agricola risulta registrato in data anteriore al pignoramento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Come da certificazione notarile versata ed atti di provenienza (**all.4**, atti di provenienza) risulta quanto segue:

- in relazione ai terreni distinti al foglio 4, part. 749 e part. 8 e foglio 6 part. 285:
 - atto notarile pubblico del 14/03/2002, numero di repertorio 62440, Notaio Ermini Maurizio, Nota di trascrizione RG n. 10680, RP n. 7479, del 16/03/2002, a favore di _____, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 (la signora _____ ha dichiarato che l'immobile da lei acquistato deve essere compreso nei suoi beni personali e quindi escluso dalla comunione legale in quanto acquistato con il prezzo ricavato dalla vendita di altro bene personale ai sensi dell'art.179 lettera f) del c.c. Il signor _____, coniuge della signora _____ ha

confermato la dichiarazione resa dalla moglie.), contro a
per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

- in relazione ai terreni distinti al foglio 4, part. 788 e foglio 6 part. 309:
 - atto notarile pubblico del 17/02/1997, numero di repertorio 45640, Notaio Ermini Maurizio, Nota di trascrizione RG n. 5583, RP n. 3543, del 20/02/1997, a favore di
per il diritto di proprietà, per la
quota di 1/1 (la signora ha dichiarato che l'immobile da lei acquistato è
escluso dalla comunione legale dei beni e costituisce bene personale ai sensi dell'art.179
lettera d) del c.c. in quanto destinato all'esercizio della sua professione. Il signor
ha confermato la dichiarazione resa dalla

moglie.), contro

ciascuno per i propri diritti; si

significa che una striscia di terreno di metri 4, ricadenti metri 3 sulle particelle 787 del foglio 4 e 308 del foglio 6 (proprietà , e metri 1 sulle particelle 788 del foglio 4 e 309 del foglio 6, è destinata a strada privata pedonale e carrabile per accedere alle rispettive proprietà e le cui spese di manutenzione saranno a carico dei comproprietari in ragione di metà ciascuno.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come da atto di pignoramento, relazione notarile versati ed ispezioni aggiornate (all.7, ispezioni ipocatastali) risulta quanto segue:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria in data 14.03.1997 ai nn. 8147/1299 di formalità rinnovata con iscrizione in data 27.01.2017 ai nn. 3679/559 (terreni f.6 p.309, f4 p788) a favore di Banca di Roma SpA;
- Ipoteca volontaria in data 29.07.2005 ai nn. 50921/14871 di formalità di formalità (terreni f.6 p.309, f4 p788) a favore di Banca di Roma SpA;
- Ipoteca volontaria in data 20.04.2022 ai nn. 21434/3703 di formalità a favore di a favore di Banca di Roma SpA (terreni f 4 p 749/8 e f6 p 285);
- Ipoteca volontaria in data 20.04.2022 ai nn. 21436/3704 di formalità di formalità a favore di a favore di Banca di Roma SpA (terreni f 4 p 749/8 e f6 p 285);

- Ipoteca giudiziale in data 07.09.2012 ai nn. 40581/5676 di formalità a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA (terreni f 4 p 749/788/8 e f6 p 285/309);

Trascrizioni

- Pignoramento del 08.08.2016 trascritto ai nn. 38858/26684 di formalità, nascente da verbale pignoramento immobili del 21/06/2016, n.rep.3208, Tribunale di Tivoli;
- Pignoramento del 22.05.2023 trascritto ai nn. 28474/19958 di formalità, nascente da verbale pignoramento immobili del 21/04/2023, n.rep.2580, Uff. Giud. Tribunale di Velletri;
- Pignoramento del 29.05.2024 trascritto ai nn. 29183/21560 di formalità, nascente da verbale pignoramento immobili del 26/04/2024, n.rep.2264, Uff.Giud. Tribunale di Tivoli;

Come da certificazione rilasciata dal Cancelliere delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tivoli in data 04/04/2024, e versata in atti, a carico di _____ pende solamente la procedura n.176/2023 (**all.8**, certificazione Cancelliere) a cui è stata successivamente riunita la procedura R.G.E. 182/2024 in data 25/06/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

Come da certificato di destinazione urbanistica (**all.3**, C.D.U.) richiesto per il terreno distinto in catasto al Foglio 4 p.lla 8 – 749 – 788 e al Foglio 6 p.lla 285 - 309, a cui si rimanda per ogni migliore precisazione, risulta:

- Zona “E” di valorizzazione delle attività agricole e di tutela del paesaggio agrario.
- in quanto al Piano Paesaggistico Regionale: TAV A Paesaggio Agrario di Rilevante Valore. TAV B Beni d'Insieme: Vaste Località con Valore Estetico Tradizionale, Bellezze Panoramiche.
- La zona è sottoposta a vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/04. Tutto il territorio comunale è soggetto a vincolo sismico.

Si significa che, come da attestazione rilasciata dal Comune Zagarolo ed a cui si rimanda per ogni migliore precisazione, risulta che le u.i. pignorate sono da considerarsi “esente da diritti di Uso Civico” (**all.9**, attestazione inesistenza gravame uso civico).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al momento dell'accesso si è riscontrata la presenza di due container prefabbricati, tettoie in legno e piccole attrezzature. Questi manufatti non sono regolarmente autorizzati e non sono sanabili. Si stima un costo per la rimozione pari ad € 5.000,00, somma che sarà detratta dal valore di stima finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è gestito in condominio.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Relativamente alla stima dei beni per cui è causa ci si è basati sulla consultazione delle banche dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare Valori agricoli medi), del CREA (Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria, Indagine sul Mercato Fondiario), di Exeo (editore specializzato del settore, Osservatorio dei Valori Agricoli) (**all.10**, confronto valori banche dati).

I valori desunti sono poi stati confrontati con l'immobile preso in esame, adottando dei coefficienti di calibrazione del prezzo di riferimento, come espressione delle caratteristiche intrinseche del bene rappresentate da:

- dimensione;
- accessibilità;
- posizione;
- esposizione;
- tipo di coltura;
- vincoli gravanti;
- dotazione infrastrutturale/servizi;
- dotazione di pertinenze accessorie;
- destinazione di PRG;

Come superficie commerciale si intende la superficie risultante in visura catastale con la precisazione che dalle visure catastali confrontate con lo stato dei luoghi emerge che il classamento differisce dallo stato di fatto.

Infatti dalla sovrapposizione della foto aerea (tratta da Google Earth e riferita alla data 2/2024) sull'estratto di mappa catastale (**AII.6**, foto aerea su estratto di mappa) si ricava graficamente, con buona approssimazione, che parte della proprietà è coltivata a kiwi / frutteto per mq 69.624 circa, il resto è a prato per mq 20.036 circa. Ai fini della stima si terrà conto di queste superfici.

Tanto sopra premesso si riporta la stima seguente:

Terreno coltivato a kiwi / frutteto mq 69.624 x € 6,00 / mq = € 417.744,00

Terreno a prato mq 20.036 x € 3,00 / mq = € 60.108,00

Complessivamente il compendio pignorato è stimato in € 477.852,00

Il valore di stima viene abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito per cui risulta: € 477.852,00 X 0,90 = € 430.066,80.

Dal valore così determinato si detraggono le spese occorrenti come specificate al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA": € 430.066,80 - € 5.000 = € 425.000 in cifra tonda.

Complessivamente il lotto presenta il seguente

Valore finale di stima:

€ 425.000,00.

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico affidato, si resta a disposizione della S.V. ill.ma.

Arch. Ignazio Bernardini

ELENCO ALLEGATI:

1. verbali operazioni peritali;
2. documentazione catastale;
3. Certificato di destinazione urbanistica;
4. Atti Notarili;
5. Estratto per riassunto;
6. Foto aerea su estratto di mappa catastale;
7. ispezioni ipotecarie;
8. certificazione del Cancelliere;
9. attestazione uso civico;
10. banche dati;
11. documentazione fotografica;

