

TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Refrigeri Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 2111/2006 del R.G.E.

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 6.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Stato conservativo	10
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 7.....	17
Descrizione	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità	18
Confini	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali	20
Precisazioni.....	21
Stato conservativo	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	25



Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Lotto 6	27
Lotto 7	28
Riserve e particolarità da segnalare.....	30
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto 6	32
Lotto 7	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2111/2006 del R.G.E.....	34
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 85.397,00	34
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 163.886,04	34



All'udienza del 22/02/2025, il sottoscritto Geom. Refrigeri Fabrizio, con studio in Via Benedetto Croce, 80 - 00142 - Roma (RM), email geom.refrigeri@gmail.com, PEC fabrizio.refrigeri@geopec.it, Tel. 3454403343, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Formello (RM) - Via di Perazzeta (Coord. Geografiche: 42°03'46"N 12°26'47"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Formello (RM) - Via di Perazzeta (Coord. Geografiche: 42°03'41"N 12°26'22"E)





LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Formello (RM) - Via di Perazzeta

DESCRIZIONE

Terreno ad uso agricolo sito in Via delle Perazzeta snc nel Comune di Formello (RM), ricadente all'interno del Parco di Veio. La superficie complessiva delle tre particelle che compongono il Lotto in esame è pari a mq. 31.053 (ovvero 644 + 25.844 + 4.565). Originariamente derivato dal frazionamento della proprietà Chigi, espropriata negli anni '50 del secolo scorso conseguentemente alla Riforma Agraria con la quale l'Ente Maremma aveva frazionato i fondi in lotti di 10-15 ettari.

Attualmente il Lotto presente una recinzione lungo la Via delle Perazzeta composta da pali in legno e rete metallica, non in buono stato di manutenzione e un ingresso veicolare dal quale si accede all'interno del terreno tramite un tracciato su terra. L'ingresso è protetto da una recinzione metallica supportata da rami di albero, legata con un cordino bianco ad un primo palo in legno che costituisce la recinzione lungo la strada suddetta.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/3)
- (Proprietà 1/3)
- (Proprietà 1/3)

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

- (Proprietà 1/3)

(Proprietà 1/3)

(Proprietà 1/3)

Come si evince dal Certificato Notarile del Dott. Domenico Vitagliano allegato al fascicolo (Cfr. All. n. 8), redatto in data 27.10.2006, la titolarità dei terreni in esame risultava essere, al momento dell'atto di pignoramento, pari a 1/3 ciascuno ai Sigg.ri

Si precisa, come riportato negli atti presenti nel fascicolo, che la Sig.ra

CONFINI

Il compendio immobiliare che costituisce il Lotto n. 6, composto dalle particelle 281-391-393 confina con:

- ad ovest con Via delle Perazzeta;
- a nord con il terreno part. 413;
- a sud con la part. 282;
- ad est con il Fosso delle Perazzeta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	644,00 mq	644,00 mq	1	644,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	25844,00 mq	25844,00 mq	1	25844,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	4565,00 mq	4565,00 mq	1	4565,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				31053,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31053,00 mq		

Per quanto sopra, risultano i seguenti terreni divisi per qualità agricola:

- Seminativo: part. 281 + 391/AA + 393/AA mq. 25.650;
 - Oliveto: part. 391/AB mq. 595;
 - Pascolo arb.: part. 391/AC + 393/AB mq. 3.667;
 - Incolto prod.: part. 393/AC mq. 1.141.
- Sommano mq. 31.053.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/1979 al 25/07/1991		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 129 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 53427
Dal 19/07/1979 al 25/07/1991		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 133 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 8300
Dal 19/07/1979 al 25/07/1991		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 129 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 53427
Dal 25/07/1991 al 07/04/1992		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 203 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 48787
Dal 25/07/1991 al 07/04/1992		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 203 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 48787
Dal 25/07/1991 al 20/06/1996		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 205 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 7340
Dal 07/04/1992 al 20/06/1996		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 219 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2124
Dal 07/04/1992 al 20/06/1996		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 218 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 46663
Dal 20/06/1996 al 14/04/1999		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 281 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 644 Reddito dominicale € 2,49 Reddito agrario € 2,00
Dal 20/06/1996 al 14/04/1999		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 283 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 46531
Dal 20/06/1996 al 15/06/2005		Catasto Terreni Fg. 19, Part. 279 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 6844 Reddito dominicale € 1,41



		Reddito agrario € 0,35
Dal 14/04/1999 al 15/06/2005	ATTUALE PART. 391	Catasto Terreni Fig. 19, Part. 293 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 46293 Reddito dominicale € 179,31 Reddito agrario € 143,45
Dal 15/06/2005 al 13/05/2014	ATTUALE PART. 391	Catasto Terreni Fig. 19, Part. 391 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 25844 Reddito dominicale € 100,10 Reddito agrario € 80,08
Dal 15/06/2005 al 13/05/2014	ATTUALE PART. 393	Catasto Terreni Fig. 19, Part. 393 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 4565 Reddito dominicale € 0,94 Reddito agrario € 0,24
Dal 13/05/2014 al 18/04/2025	ATTUALE PART. 393 Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262	Catasto Terreni Fig. 19, Part. 393
Dal 13/05/2014 al 18/04/2025	ATTUALE PART. 391 Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262	Catasto Terreni Fig. 19, Part. 391

Sinteticamente, le particelle che costituiscono il Lotto n. 6 in esame, sono state oggetto dei seguenti frazionamenti:

- le originali particelle n. 129 e 133 sono state frazionate con T.F. prot. 5316 del 25.07.1991, costituendo, tra l'altro, le nuove particelle n. 203 e 205;
- le particelle n. 203 e 205 sono state frazionate con T.F. prot. 2954 del 07.04.1992, costituendo, tra l'altro, le nuove particelle n. 218, 219;
- le particelle n. 218 e 219 sono state frazionate con T.F. prot. 7304 del 20.06.1996, costituendo, tra l'altro, le nuove particelle n. 279, 281 (ATTUALE) e 283;
- la particella n. 283 è stata oggetto di T.M. prot. 196843 del 14.04.1999 costituendo la particella n. 293.
- le particelle n. 279 e 293 sono state frazionamento con T.F. prot. 446616 del 15.06.2005 costituendo, tra l'altro, le nuove particelle n. 391 e 393 (ATTUALI).

Per una migliore comprensione si rimanda all'All. 5 Documentazione catastale. Le intestazioni catastali storiche non vengono riportate in quanto, come riscontrabile dalle visure allegate, più volte viene indicato "Da Verificare".

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

19	281				Seminativo	3	644 mq	2,49 €	2 €	
19	391		AA		Seminativo	3	24769 mq	95,94 €	76,75 €	
19	391		AB		Oliveto	2	595 mq	2,61 €	1,08 €	
19	391		AC		Pascolo arborato	U	480 mq	0,22 €	0,07 €	
19	393		AA		Seminativo	4	237 mq	0,55 €	0,61 €	
19	393		AB		Pascolo arborato	U	3187 mq	1,48 €	0,49 €	
19	393		AC		Incolto produttivo	U	1141 mq	0,24 €	0,06 €	

Corrispondenza catastale

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

Le particelle 391 e 393 sono state suddivise come riportato nella visura storica catastale, per la Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2014) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 13/05/2014 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2014.0530615 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA663.2014.0001198) - Porzione AC: Classamento per parificazione con la qualità 93 - PASC CESPUG, Classe Unica.

Come riportato nelle visure storiche catastali si riscontrano delle difformità in relazione all'intestazione dei beni per i quali non risultano volturate le corrette intestazioni.

PRECISAZIONI

In data 07.05.2025 il sottoscritto congiuntamente al custode ed al legale della parte creditrice procedente ha eseguito il sopralluogo presso il compendio in esame, come da verbale di sopralluogo che si allega (Cfr. All. n. 3).

STATO CONSERVATIVO

I terreni ad uso agricolo, attualmente incolti con presenza di vegetazione spontanea, appaiono tuttavia in buono stato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle Ispezioni eseguite risulta la seguente trascrizione (Cfr. All. n. 7):

- Costituzione di Servitù coattiva con Atto Amministrativo del Comune di Formello del 06.12.2017, rep. 57/2017, su richiesta di Acea Ato 2 SpA sui terreni censiti in catasto al foglio n. 19 part. 391 e 393 per il diritto di Servitù di acquedotto per la quota di 27/27 a favore del Comune di Formello e per la quota 12/27 contro Ambrosetti Maria Cristina e per la quota di 15/27 contro Magrini Antonietta.

Ulteriori informazioni: ai sensi del terzo comma dell'articolo 10 d. lgs 23/2011, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari, sono esenti dalle tasse ipotecarie. Precedentemente l'esenzione valesa solo per lo stato. La presente formalità si trascrive con presenza di condizione in quanto le notifiche verranno presentate successivamente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il podere ad uso agricolo sito in Via delle Perazzeta snc nel Comune di Formello (RM), ricadente all'interno del Parco di Veio, è composto da tre particelle per complessivi mq. 31.053 (ovvero 644 + 25.844 + 4.565). Attualmente il Lotto, di forma trapezoidale, presente una recinzione lungo la Via delle Perazzeta composta da pali in legno e rete metallica, non in buono stato di manutenzione e un ingresso veicolare dal quale si accede all'interno del terreno tramite un tracciato su terra. L'ingresso è protetto da una recinzione metallica supportata da rami di albero, legata con un cordino bianco ad un primo palo in legno che costituisce la recinzione lungo la strada suddetta.

Come risulta dalla dichiarazione resa il 13/05/2014 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2014.0530615 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA663.2014.0001198) - Porzione AC: Classamento per parificazione con la qualità 93 - PASC CESPUG, Classe Unica, le particelle 391 e 393 sono state suddivise in base alle caratteristiche colturali.

Per quanto sopra, risultano i seguenti terreni divisi per qualità agricola:

- Seminativo: part. 281 + 391/AA + 393/AA mq. 25.650;
 - Oliveto: part. 391/AB mq. 595;
 - Pascolo arb.: part. 391/AC + 393/AB mq. 3.667;
 - Incolto prod.: part. 393/AC mq. 1.141.
- Sommano mq. 31.053.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 16/09/1975 al 08/12/1983		Atto di Acquisto				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Ugo di Benedetti	16/09/1975	24767		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 2	27/09/1975	14991		
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 08/12/1983 al 27/01/1997		Dichiarazione di Successione con testamento olografo				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Russo				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Roma	28/03/1984	14257	1B			
Dal 27/01/1997 al 26/01/2004		Atto di divisione giudiziale del Tribunale Civil di Roma				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			26/01/2004	18632		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 2	28/10/2005	71054	41224	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Dalle visure e ispezioni in conservatoria dei RR.II. si ha riscontro delle seguenti accettazioni tacite di eredità:

- Trascrizione accettazione tacita di eredità (Presentazione n. 4 del 19.11.2020) a favore di per Atto di Cessione terreno Notaio Soldani rep. 24542 del 04.05.1992, trascrizione n. 15282 del 15.05.1992 del registro particolare e n. 22880 del registro generale; Si riporta l'atto completo rilasciato dall'Archivio Notarile (cfr. All. 10);
- Trascrizione accettazione tacita di eredità (Presentazione n. 111 e n. 112 del 03.07.2019) mediante divisione giudiziale a favore di _____ (contro _____) trascritta il 28.10.2005 al n. 41224 del registro particolare. (Cfr. All. n. 11).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 03/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 09/11/2004
Reg. gen. 64576 - Reg. part. 16116
Importo: € 50.000,00
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca Giudiziale a favore della _____
snc contro _____ Viene colpita la quota di propr. di 2/9 e grava su parte degli immobili:
part. 393 (ex 279).
- **Ipoteca Legale** derivante da Divisione Giudiziale
Iscritto a Roma 2 il 28/10/2005
Reg. gen. 71057 - Reg. part. 20698
Importo: € 66.000,00
Note: Ipoteca legale a favore di _____
nascente dalla Divisione giudiziale trascritta contemporaneamente all'ipoteca.
- **Ipoteca Legale** derivante da Divisione Giudiziale
Iscritto a Roma 2 il 28/10/2005
Reg. gen. 71058 - Reg. part. 20699
Importo: € 66.000,00
Note: Ipoteca legale a favore di _____
nascente dalla Divisione giudiziale trascritta contemporaneamente all'ipoteca.
- **Ipoteca Legale** derivante da Divisione Giudiziale
Iscritto a Roma 2 il 28/10/2005
Reg. gen. 71055 - Reg. part. 20696
Importo: € 66.000,00
Note: Ipoteca legale a favore di _____
nascente dalla Divisione giudiziale trascritta contemporaneamente all'ipoteca.



- **Ipoteca Legale** derivante da Divisione Giudiziale
Iscritto a Roma 2 il 28/10/2005
Reg. gen. 71056 - Reg. part. 20697
Importo: € 66.000,00
Note: Ipoteca legale a favore di
nascente dalla Divisione giudiziale trascritta contemporaneamente all'ipoteca.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 12/12/2005
Reg. gen. 81887 - Reg. part. 47155
Note: A margine risulta la seguente annotazione: 1. Annotazione n. 10911 del 14/10/2009 (Cancellazione).
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 26/07/2006
Reg. gen. 50761 - Reg. part. 30209
Note: A margine risulta la seguente annotazione: 1. Trascrizione n. 42690 del 27/10/2006.
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 15/09/2006
Reg. gen. 60675 - Reg. part. 36972
Note: Pignoramento a favore di
per la quota di 1/3 ciascuno.
- **Rettifica Trascrizione n. 30209 del 2006**
Trascritto a Roma 2 il 27/10/2006
Reg. gen. 71202 - Reg. part. 42690
Note: Rettifica della trascrizione n. 30209 del 2006 per errato nominativo.
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 05/09/2019
Reg. gen. 44244 - Reg. part. 31074
Note: Verbale di pignoramento immobili presso il Tribunale Civile di Tivoli Rep. 3561 del 25/07/2019
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 14/11/2019
Reg. gen. 56146 - Reg. part. 39346
Note: Verbale di pignoramento immobili presso il Tribunale di Tivoli Rep. 4641 del 24/10/2019.
Ulteriori informazioni: IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto PER UN IMPORTO DI EURO 268.277,70 OLTRE INTERESSI E SPESE OCCORSE ED OCCORRENDE SINO AL TOTALE SODDIFO.

La presente sezione è stata compilata come da risultanze del certificato notarile allegato alla procedura (Cfr. All. n. 8) e dalle ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Roma 2 (Cfr. All. n. 6).

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la normativa urbanistica, si fa riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Formello in data 14.04.2025 (cfr. All. n. 4).

Terreno Foglio 19 mappale n.281
DESTINAZIONE URBANISTICA



incluso completamente nella Zona di PRG: E1 - AGRICOLA VINCOLATA (PRG_VIGENTE)
incluso completamente nella Zona E1 - Area agricola semi-estensiva (PRG_ADOTTATO)
VINCOLI RICADENTI SUL LOTTO O PARTE DI ESSO
Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 (art. 134 lettera b)
PROTEZIONE DEI BENI AMBIENTALI - Aree naturali protette (L.394/91)

Terreno Foglio 19 mappale n.391
DESTINAZIONE URBANISTICA
incluso completamente nella Zona di PRG: E1 - AGRICOLA VINCOLATA (PRG_VIGENTE)
incluso parzialmente nella Zona E1 - Area agricola semi-estensiva (PRG_ADOTTATO)
incluso parzialmente nella Zona E3 - Area di bosco o di rimboschimento (PRG_ADOTTATO)
VINCOLI RICADENTI SUL LOTTO O PARTE DI ESSO
Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 (art. 134 lettera b)
VINCOLI DI RISPETTO - Idrogeologico (R.D. 30.12.23 N. 3267 - R.D. 16.5.26 N. 1126)
PROTEZIONE DEI BENI AMBIENTALI - Aree naturali protette (L.394/91).

Terreno Foglio 19 mappale n.393
DESTINAZIONE URBANISTICA
incluso completamente nella Zona di PRG: E1 - AGRICOLA VINCOLATA (PRG_VIGENTE)
incluso parzialmente nella Zona E1 - Area agricola semi-estensiva (PRG_ADOTTATO)
incluso parzialmente nella Zona E3 - Area di bosco o di rimboschimento (PRG_ADOTTATO)
VINCOLI RICADENTI SUL LOTTO O PARTE DI ESSO
Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 (art. 134 lettera b)
VINCOLI DI RISPETTO - Idrogeologico (R.D. 30.12.23 N. 3267 - R.D. 16.5.26 N. 1126)
PROTEZIONE DEI BENI AMBIENTALI - Aree naturali protette (L.394/91).

DENOMINAZIONI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

AGRICOLA VINCOLATA

Per tutte le zone Agricole si applica come normativa di carattere generale quella prevista dalla L.R. n. 38/99 e della successiva legge Regionale n. 8/2003.

Per le zone Agricole vincolate per la presenza di ambiti sottoposti a tutela ex legge 1497/39 e per la presenza di beni diffusi, si applicano le previsioni di tutela previste dal P.T.P. n. 4 e le misure di salvaguardia previste dall'art. 8 della L. 29/97, fino all'approvazione da parte della Regione del Piano d'Assetto del Parco, nonché la normativa di carattere generale contenuta nella L.R. n. 24/98 e s.m.i. Nelle zone agricole è possibile la realizzazione di serre secondo le modalità stabilite dalla L.R. n. 34/96.

E1 - Area agricola semi-estensiva

Vedi art. 41, 42 e 8 delle NTA della Variante di Adeguamento

E3 - Area di bosco o di rimboschimento

Vedi art. 41, 44 e 8 delle NTA della Variante di Adeguamento

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dal sopralluogo eseguito il confronto tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale appare conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Formello (RM) - Via di Perazzeta

DESCRIZIONE

Terreno ad uso agricolo sito in Via delle Perazzeta snc nel Comune di Formello (RM), ricadente all'interno del Parco di Veio. La superficie complessiva delle tre particelle che compongono il Lotto in esame è pari a mq. 59.300 (ovvero 4.050 + 55.250). Originariamente derivato dal frazionamento della proprietà Chigi, espropriata negli anni '50 del secolo scorso conseguentemente alla Riforma Agraria con la quale l'Ente Maremma aveva frazionato i fondi in lotti di 10-15 ettari.

Attualmente il Lotto costeggia Via delle Perazzeta, di forma triangolare, orientato verso nord/sud, in leggero declivio su un fronte collinare delimitato dal Fosso Valle Pelle da una parte e da Via delle Perazzeta dall'altra, che ne definiscono anche i confini. La superficie catastale è suddivisa in base alla tipologia culturale dei terreni.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/3)

- (Proprietà 1/3)

- (Proprietà 1/3)

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

- (Proprietà 1/3)

(Proprietà 1/3)

(Proprietà 1/3)

Come si evince dal Certificato Notarile del Dott. Domenico Vitagliano allegato al fascicolo (Cfr. All. n. 8), redatto in data 27.10.2006, la titolarità dei terreni in esame risultava essere, al momento dell'atto di pignoramento, pari a 1/3 ciascuno ai Sigg.ri.

Si precisa, come rinortato negli atti presenti nel fascicolo, che la Sig.ra

CONFINI

Il compendio immobiliare che costituisce il Lotto n. 7, composto dalle particelle 19 e 389 confina con:

- ad est con Via delle Perazzeta;
- a nord con il terreno part. 547 e la part. 390;
- a sud con il vertice del Fosso di Valle Pelle e la Via delle Perazzeta;
- ad est con Via delle Perazzeta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	55250,00 mq	55250,00 mq	1	55250,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	4050,00 mq	4050,00 mq	1	4050,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				59300,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59300,00 mq		

Per quanto sopra, risultano i seguenti terreni divisi per qualità agricola:

- Seminato: part. 389/AA mq. 50.690;
 - Pascolo arb.: part. 389/AB mq. 4.560;
 - Incolto prod.: part. 19 mq. 4.050.
- Sommano mq. 59.300.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/1979 al 14/04/1999	ATTUALE PART. 389 ##	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 131

		Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 63580
Dal 19/07/1979 al 18/04/2025	ATTUALE PART. 19	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 19 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 4050 Reddito dominicale € 0,84 Reddito agrario € 0,21
Dal 14/04/1999 al 15/06/2005	ATTUALE PART. 389 #	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 289 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 63385 Reddito dominicale € 24.552,00 Reddito agrario € 19.641,00
Dal 15/06/2005 al 13/05/2014	ATTUALE PART. 389 Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 389 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 55250 Reddito dominicale € 214,01 Reddito agrario € 171,21
Dal 15/06/2005 al 18/04/2025	ATTUALE PART. 389 SUDDIVISA DA AGEA IN BASE ALLA TIPOLOGIA CULTURALE	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 389 Qualità seminativo + pascolo arb.

Sinteticamente, le particelle che costituiscono il Lotto n. 7 in esame, sono state oggetto dei seguenti frazionamenti:

- l'originale particella n. 131 è stata oggetto di T.M. prot. 196843 del 14.04.1999 costituendo la particella n. 289.
- la particella n. 289 è stata frazionata con T.F. prot. 446616 del 15.06.2005 costituendo, tra l'altro, la nuova particella n. 389 (ATTUALE).

Per una migliore comprensione si rimanda all'All. 5 Documentazione catastale. Le intestazioni catastali storiche non vengono riportate in quanto, come riscontrabile dalle visure allegate, più volte viene indicato "Da Verificare".

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	19				Incolto produttivo	U	4050 mq	0,84 €	0,21 €	
19	389		AA		Seminativo	3	50690 mq	196,34 €	157,08 €	
19	389		AB		Pascolo arborato	U	4560 mq	2,12 €	0,71 €	

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

La particella 389 è stata suddivisa come riportato nella visura storica catastale, per la Variazione culturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2014) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 13/05/2014 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2014.0530615 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA663.2014.0001198) - Porzione AC: Classamento per parificazione con la qualità 93 - PASC CESPUG, Classe Unica.

TABELLA DI VARIAZIONE del 13/05/2014 Pratica n. RM0820668 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 10312.1/2014)

Come riportato nelle visure storiche catastali si riscontrano delle difformità in relazione all'intestazione dei beni per i quali non risultano volturate le corrette intestazioni.

PRECISAZIONI

In data 07.05.2025 il sottoscritto congiuntamente al custode ed al legale della parte creditrice procedente ha eseguito il sopralluogo presso il compendio in esame, come da verbale di sopralluogo che si allega (Cfr. All. n. 3).

STATO CONSERVATIVO

I terreni ad uso agricolo, attualmente incolti con presenza di vegetazione spontanea, appaiono tuttavia in buono stato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle Ispezioni eseguite non risultano trascrizione di servitù, censo, livello o usi civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il potere ad uso agricolo sito in Via delle Perazzeta snc nel Comune di Formello (RM), ricadente all'interno del Parco di Veio, è composto da due particelle per complessivi mq. 59.300 (ovvero 4.050 + 55.250). Attualmente il Lotto n. 7, di forma triangolare, non presenta recinzioni lungo i confini.



Come risulta dalla dichiarazione resa il 13/05/2014 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2014.0530615 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA663.2014.0001198) - Porzione AC: Classamento per parificazione con la qualità 93 - PASC CESPUG, Classe Unica, la particella 389 è stata suddivisa in base alle caratteristiche colturali.

Per quanto sopra, risultano i seguenti terreni divisi per qualità agricola:

- Seminativo: part. 389/AA mq. 50.690;
 - Pascolo arb.: part. 389/AB mq. 4.560;
 - Incolto prod.: part. 19 mq. 4.050.
- Sommano mq. 59.300.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1975 al 08/12/1983		Atto di Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo di Benedetti	16/09/1975	24767	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	27/09/1975	14991	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/12/1983 al 27/01/1997		Dichiarazione di Successione con testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Russo			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Roma	28/03/1984	14257	1B
Dal 27/01/1997 al 26/01/2004	Atto di divisione giudiziale del Tribunale Civil di Roma			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		26/01/2004	18632	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	28/10/2005	71054	41224
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Dalle visure e ispezioni in conservatoria dei RR.II. si ha riscontro delle seguenti accettazioni tacite di eredità:

- Trascrizione accettazione tacita di eredità (Presentazione n. 4 del 19.11.2020) a favore di per Atto di Cessione terreno Notaio Soldani rep. 24542 del 04.05.1992, trascrizione n. 15282 del 15.05.1992 del registro particolare e n. 22880 del registro generale; Si riporta l'atto completo rilasciato dall'Archivio Notarile (cfr. All. 10);
- Trascrizione accettazione tacita di eredità (Presentazione n. 111 e n. 112 del 03.07.2019) mediante divisione giudiziale a favore di (contro .) trascritta il 28.10.2005 al n. 41224 del registro particolare. (Cfr. All. n. 11).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 03/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
Iscritto a Teramo il 09/11/2004
Reg. gen. 64576 - Reg. part. 16116
Importo: € 50.000,00
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca Giudiziale a favore della

Viene colpita la quota di propr. di 2/9 e grava su parte degli immobili:

part. 389 (ex 289).

- **Ipoteca Legale** derivante da Divisione Giudiziale
Iscritto a Roma 2 il 28/10/2005
Reg. gen. 71057 - Reg. part. 20698
Importo: € 66.000,00
Note: Ipoteca legale a favore di
nascente dalla Divisione giudiziale trascritta contemporaneamente all'ipoteca.
- **Ipoteca Legale** derivante da Divisione Giudiziale
Iscritto a Roma 2 il 28/10/2005
Reg. gen. 71058 - Reg. part. 20699
Importo: € 66.000,00
Note: Ipoteca legale a favore di
nascente dalla Divisione giudiziale trascritta contemporaneamente all'ipoteca.
- **Ipoteca Legale** derivante da Divisione Giudiziale
Iscritto a Roma 2 il 28/10/2005
Reg. gen. 71055 - Reg. part. 20696
Importo: € 66.000,00
Note: Ipoteca legale a favore di
nascente dalla Divisione giudiziale trascritta contemporaneamente all'ipoteca.
- **Ipoteca Legale** derivante da Divisione Giudiziale
Iscritto a Roma 2 il 28/10/2005
Reg. gen. 71056 - Reg. part. 20697
Importo: € 66.000,00
Note: Ipoteca legale a favore di
nascente dalla Divisione giudiziale trascritta contemporaneamente all'ipoteca.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 12/12/2005
Reg. gen. 81887 - Reg. part. 47155
Note: Grava sulla part. 389 (ex 289). A margine risulta la seguente annotazione: 1. Annotazione n. 10911 del 14/10/2009 (Cancellazione).
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 26/07/2006
Reg. gen. 50761 - Reg. part. 30209
Note: A margine risulta la seguente annotazione: 1. Trascrizione n. 42690 del 27/10/2006.
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 15/09/2006
Reg. gen. 60675 - Reg. part. 36972
Note: Pignoramento a favore di
per la quota di 1/3 ciascuno.
- **Rettifica Trascrizione n. 30209 del 2006**
Trascritto a Roma 2 il 27/10/2006
Reg. gen. 71202 - Reg. part. 42690
Note: Rettifica della trascrizione n. 30209 del 2006 per errato nominativo.
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 05/09/2019
Reg. gen. 44244 - Reg. part. 31074
Note: Verbale di pignoramento immobili presso il Tribunale Civile di Tivoli Rep. 3561 del 25/07/2019

• **Pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 14/11/2019
Reg. gen. 56146 - Reg. part. 39346

Note: Verbale di pignoramento immobili presso il Tribunale di Tivoli Rep. 4641 del 24/10/2019.

Ulteriori informazioni: IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER UN IMPORTO DI EURO 268.277,70
OLTRE INTERESSI E SPESE OCCORSE ED OCCORRENDE SINO AL TOTALE SODDIFO.

La presente sezione è stata compilata come da risultanze del certificato notarile allegato alla procedura (Cfr. All. n. 8) e dalle ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Roma 2 (Cfr. All. n. 6).

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la normativa urbanistica, si fa riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Formello in data 14.04.2025 (cfr. All. n. 4).

Terreno Foglio 19 mappale n.19 e mappale n. 389

DESTINAZIONE URBANISTICA

incluso completamente nella Zona di PRG: E1 - AGRICOLA VINCOLATA (PRG_VIGENTE)

incluso completamente nella Zona E1 - Area agricola semi-estensiva (PRG_ADOTTATO)

incluso parzialmente nella Zona E3 - Area di bosco o di rimboschimento (PRG_ADOTTATO)

VINCOLI RICADENTI SUL LOTTO O PARTE DI ESSO

Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 (art. 134 lettera b)

VINCOLI DI RISPETTO - Idrogeologico (R.D. 30.12.23 N. 3267 - R.D. 16.5.26 N. 1126)

PROTEZIONE DEI BENI AMBIENTALI - Aree naturali protette (L.394/91)

DENOMINAZIONI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

AGRICOLA VINCOLATA

Per tutte le zone Agricole si applica come normativa di carattere generale quella prevista dalla L.R. n. 38/99 e della successiva legge Regionale n. 8/2003.

Per le zone Agricole vincolate per la presenza di ambiti sottoposti a tutela ex legge 1497/39 e per la presenza di beni diffusi, si applicano le previsioni di tutela previste dal P.T.P. n. 4 e le misure di salvaguardia previste dall'art. 8 della L. 29/97, fino all'approvazione da parte della Regione del Piano d'Assetto del Parco, nonché la normativa di carattere generale contenuta nella L.R. n. 24/98 e s.m.i. Nelle zone agricole è possibile la realizzazione di serre secondo le modalità stabilite dalla L.R. n. 34/96.

E1 - Area agricola semi-estensiva

Vedi art. 41, 42 e 8 delle NTA della Variante di Adeguamento

E3 - Area di bosco o di rimboschimento

Vedi art. 41, 44 e 8 delle NTA della Variante di Adeguamento

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.





Dal sopralluogo eseguito il confronto tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale appare conforme.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per quanto riguarda la suddivisione in Lotti, il compendio immobiliare è già stato oggetto di precedente C.T.U.. In tal senso, quindi, il G.E. nell'udienza del 22.02.2025 incaricava il sottoscritto:

"5. incarica il CTU già nominato geom. Fabrizio Refrigeri (giuramento del 3.6.2021) di accertare:

A. in riferimento ai lotti 7 e 8 facenti parte del compendio pignorato, se la differente loro individuazione con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli attuali, abbia comportato o comporti incertezza sulla loro identificazione in concreto;

B. nel caso di riscontrata certezza della loro individuazione, procedere alla loro stima con risposta ai quesiti notoriamente in uso presso questo Tribunale.

Successivamente, in data 26.03.2025 il G.E. emanava Decreto di Correzione di ordinanza di assegnazione:

"ordina la correzione della suddetta ordinanza del 22.2.2025 ove, nel quart'ultimo capoverso della parte motiva e ai numeri 1 e 5A del dispositivo, ove è riportato:

"lotti 7 e 8", deve leggersi:

"lotti 6 e 7"

Fermo il resto.

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

LOTTO 6

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Formello (RM) - Via di Perazzeta

Terreno ad uso agricolo sito in Via delle Perazzeta snc nel Comune di Formello (RM), ricadente all'interno del Parco di Veio. La superficie complessiva delle tre particelle che compongono il Lotto in esame è pari a mq. 31.053 (ovvero 644 + 25.844 + 4.565). Originariamente derivato dal frazionamento della proprietà Chigi, espropriata negli anni '50 del secolo scorso conseguentemente alla Riforma Agraria con la quale l'Ente Maremma aveva frazionato i fondi in lotti di 10-15 ettari. Attualmente il Lotto presente una recinzione lungo la Via delle Perazzeta composta da pali in legno e rete metallica, non in buono stato di manutenzione e un ingresso veicolare dal quale si accede all'interno del terreno tramite un tracciato su terra. L'ingresso è protetto da una recinzione metallica supportata da rami di albero, legata con un cordino bianco ad un primo palo in legno che costituisce la recinzione lungo la strada suddetta.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 281, Qualità Seminativo - Fg. 19, Part. 391, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 19, Part. 391, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 19, Part. 391, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 19, Part. 393, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 19, Part. 393, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 19, Part. 393, Porz. AC, Qualità Incolto produttivo

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

Valore di stima del bene: € 94.885,55

La valutazione del terreno è stata effettuata tenendo conto del valore agricolo, considerando l'impossibilità allo stato di fatto di una loro diversa potenziale utilizzazione, visto anche il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Formello che individua la destinazione di PRG

vigente in zona E1 - agricola vincolata e in zona E1 - E3 nel PRG adottato. Si precisa inoltre che i terreni ricadono all'interno del Vincolo Paesistico e all'interno del Parco di Veio il quale impedisce qualsivoglia utilizzazione che non sia del tipo agricolo.

Per quanto riguarda le quotazioni riguardanti i terreni agricoli nella regione agraria n. 3 della provincia di Roma, si sono presi come riferimento i valori agricoli medi dell'Ufficio del Territorio di Roma (Agenzia delle Entrate) aggiornati all'annualità 2022 (Cfr. All. n. 12).

I valori riguardano le diverse qualità di terreno e sono espresse in €/ha. Di conseguenza, la consistenza delle particelle in oggetto è stata suddivisa in base alle caratteristiche colturali.

- Seminativo valore €/ha. 35.000;
- Uliveto valore €/ha. 33.300;
- Pascolo Arborato valore €/ha. 7.600.
- Incolto produttivo valore €/ha. 3.000.

Di conseguenza il valore differenziato per tipologia colturale risulta:

- Seminativo (part. 281 + 391/AA + 393/AA) mq. 25.650 x €/Ha. 35.000 = €. 89.775,00;
- Oliveto (part. 391/AB) mq. 595 x €/Ha. 33.300 = €. 1.981,35;
- Pascolo arb. (part. 391/AC + 393/AB) mq. 3.667 x €/Ha. 7.600 = €. 2.786,90;
- Incolto prod. (part. 393/AC) mq. 1.141 x €/Ha. 3.000 = €. 342,30.

Di conseguenza il Valore complessivo del Lotto n. 6 ammonta ad €. 94.885,55.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Formello (RM) - Via di Perazzeta	31053,00 mq	3,06 €/mq	€ 94.885,55	100,00%	€ 94.885,55
Valore di stima:					€ 94.885,55

Valore di stima: € 94.885,55

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti ecc...	10,00	%

Valore finale di stima: € 85.397,00

LOTTO 7

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Formello (RM) - Via di Perazzeta
Terreno ad uso agricolo sito in Via delle Perazzeta snc nel Comune di Formello (RM), ricadente all'interno del Parco di Veio. La superficie complessiva delle tre particelle che compongono il Lotto in esame è pari a mq. 59.300 (ovvero 4.050 + 55.250). Originariamente derivato dal frazionamento della proprietà espropriata negli anni '50 del secolo scorso conseguentemente alla Riforma Agraria con

la quale l'Ente Maremma aveva frazionato i fondi in lotti di 10-15 ettari. Attualmente il Lotto costeggia Via delle Perazzeta, di forma triangolare, orientato verso nord/sud, in leggero declivio su un fronte collinare delimitato dal Fosso Valle Pelle da una parte e da Via delle Perazzeta dall'altra, che ne definiscono anche i confini. La superficie catastale è suddivisa in base alla tipologia colturale dei terreni. Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 19, Qualità Incolto produttivo - Fg. 19, Part. 389, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 19, Part. 389, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato

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

Valore di stima del bene: € 182.095,60

La valutazione del terreno è stata effettuata tenendo conto del valore agricolo, considerando l'impossibilità allo stato di fatto di una loro diversa potenziale utilizzazione, visto anche il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Formello che individua la destinazione di PRG vigente in zona E1 - agricola vincolata e in zona E1 - E3 nel PRG adottato. Si preciso inoltre che i terreni ricadono all'interno del Vincolo Paesistico e all'interno del Parco di Veio il quale impedisce qualsivoglia utilizzazione che non sia del tipo agricolo.

Per quanto riguarda le quotazioni riguardanti i terreni agricoli nella regione agraria n. 3 della provincia di Roma, si sono presi come riferimento i valori agricoli medi dell'Ufficio del Territorio di Roma (Agenzia delle Entrate) aggiornati all'annualità 2022 (Cfr. All. n. 12).

I valori riguardano le diverse qualità di terreno e sono espresse in €/ha. Di conseguenza, la consistenza delle particelle in oggetto è stata suddivisa in base alle caratteristiche colturali.

- Seminativo valore €/ha. 35.000;
- Pascolo Arborato valore €/ha. 7.600.
- Incolto produttivo valore €/ha. 3.000.

Di conseguenza il valore differenziato per tipologia colturale risulta:

- Seminativo: part. 389/AA mq. 50.690 x €/Ha. 35.000 = €. 177.415,00;
- Pascolo arb.: part. 389/AB mq. 4.560 x €/Ha. 7.600 = €. 3.465,60;
- Incolto prod.: part. 19 mq. 4.050 x €/Ha. 1.215 = €. 1.215,00.

Di conseguenza il Valore complessivo del Lotto n. 7 ammonta ad €. 182.095,60.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Formello (RM) - Via di Perazzeta	59300,00 mq	3,07 €/mq	€ 182.095,60	100,00%	€ 182.095,60
Valore di stima:					€ 182.095,60

Valore di stima: € 182.095,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti ecc...	10,00	%

Valore finale di stima: € 163.886,04

Con riferimento al quesito posto dal G.E.:

"A. in riferimento ai lotti 7 e 8 facenti parte del compendio pignorato, se la differente loro individuazione con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli attuali, abbia comportato o comporti incertezza sulla loro identificazione in concreto;" il sottoscritto C.T.U. rileva quanto segue:

Dal confronto tra le particelle attuali e quelle indicate nell'atto di pignoramento si riscontra quanto segue:

LOTTO 6:

- part. 281 (attuale) e part. 281 (Atto Pignoramento);
- part. 391 (attuale) ex part. 293 (Atto Pignoramento);
- part. 393 (attuale) ex part. 279 (Atto Pignoramento);

LOTTO 7:

- part. 19 (attuale) ex part. 19 (Atto Pignoramento);
- part. 389 (attuale) ex part. 289 (Atto Pignoramento);

Relativamente alla differente individuazione catastale si precisa che la stessa non comporta incertezza sulla loro identificazione in concreto.

In data 15.07.2025 il sottoscritto CTU ha provveduto ad inviare la perizia alle parti a mezzo p.e.c. (cfr. allegato 13) assegnando il termine del 18.08.2025 per la trasmissione delle eventuali osservazioni e/o note critiche. Per quanto sopra, alla data di redazione della presente, non sono pervenute alcune note critiche e/o osservazioni.

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 21/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Refrigeri Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 6 - Servizio fotografico
- ✓ N° 2 Altri allegati - LOTTO 6 - Ubicazione del Compendio
- ✓ N° 3 Altri allegati - LOTTO 6 e 7 - Verbale di Sopralluogo del 07.05.2025
- ✓ N° 4 Altri allegati - LOTTO 6 e 7 - Certificato di destinazione urbanistica del 14.04.2025

- ✓ N° 5 Altri allegati - LOTTO 6 - Documentazione catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - LOTTO 6 - Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 7 Altri allegati - LOTTO 6 - Nota di trascrizione della Servitù coattiva
- ✓ N° 8 Altri allegati - LOTTO 6 e 7 - Certificazione notarile allegata al fascicolo
- ✓ N° 9 Altri allegati - LOTTO 6 e 7 - Testamento olografo pubblicato Notaio Russo Rep. 24561.
- ✓ N° 10 Altri allegati - LOTTO 6 e 7 - Accettazione tacita di eredità, presentazione n. 4 del 19.11.2020. Atto di Cessione terreno Notaio Soldani rep. 24542 del 04.05.1992.
- ✓ N° 11 Altri allegati - LOTTO 6 e 7 - Accettazione tacita di eredità, presentazione n. 111 e n. 112 del 03.07.2019, mediante divisione giudiziale, trascritta il 28.10.2005 al n. 41224 del registro particolare.
- ✓ N° 12 Altri allegati - LOTTO 6 e 7 - Valori Agricoli Medi Annualità 2022.
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 7 - Servizio Fotografico
- ✓ N° 2 Altri allegati - LOTTO 7 - Ubicazione del Compendio.
- ✓ N° 5 Altri allegati - LOTTO 7 - Agenzia delle Entrate – Documentazione catastale.
- ✓ N° 6 Altri allegati - LOTTO 7 - Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, ispezioni ipotecarie.
- ✓ N° 13 Altri allegati - LOTTO 6 e 7 - Trasmissione della CTU a mezzo PEC per osservazioni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 6

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Formello (RM) - Via di Perazzeta

Terreno ad uso agricolo sito in Via delle Perazzeta snc nel Comune di Formello (RM), ricadente all'interno del Parco di Veio. La superficie complessiva delle tre particelle che compongono il Lotto in esame è pari a mq. 31.053 (ovvero 644 + 25.844 + 4.565). Originariamente derivato dal frazionamento della proprietà espropriata negli anni '50 del secolo scorso conseguentemente alla Riforma Agraria con la quale l'Ente Maremma aveva frazionato i fondi in lotti di 10-15 ettari. Attualmente il Lotto presenta una recinzione lungo la Via delle Perazzeta composta da pali in legno e rete metallica, non in buono stato di manutenzione e un ingresso veicolare dal quale si accede all'interno del terreno tramite un tracciato su terra. L'ingresso è protetto da una recinzione metallica supportata da rami di albero, legata con un cordino bianco ad un primo palo in legno che costituisce la recinzione lungo la strada suddetta.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 281, Qualità Seminativo - Fg. 19, Part. 391, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 19, Part. 391, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 19, Part. 391, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 19, Part. 393, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 19, Part. 393, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 19, Part. 393, Porz. AC, Qualità Incolto produttivo

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

Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la normativa urbanistica, si fa riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Formello in data 14.04.2025 (cfr. All. n. 4). Terreno Foglio 19 mappale n.281 DESTINAZIONE URBANISTICA incluso completamente nella Zona di PRG: E1 - AGRICOLA VINCOLATA (PRG_VIGENTE) incluso completamente nella Zona E1 - Area agricola semi-estensiva (PRG_ADOTTATO) VINCOLI RICADENTI SUL LOTTO O PARTE DI ESSO Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 (art. 134 lettera b) PROTEZIONE DEI BENI AMBIENTALI - Aree naturali protette (L.394/91) Terreno Foglio 19 mappale n.391 DESTINAZIONE URBANISTICA incluso completamente nella Zona di PRG: E1 - AGRICOLA VINCOLATA (PRG_VIGENTE) incluso parzialmente nella Zona E1 - Area agricola semi-estensiva (PRG_ADOTTATO) incluso parzialmente nella Zona E3 - Area di bosco o di rimboschimento (PRG_ADOTTATO) VINCOLI RICADENTI SUL LOTTO O PARTE DI ESSO Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 (art. 134 lettera b) VINCOLI DI RISPETTO - Idrogeologico (R.D. 30.12.23 N. 3267 - R.D. 16.5.26 N. 1126) PROTEZIONE DEI BENI AMBIENTALI - Aree naturali protette (L.394/91). Terreno Foglio 19 mappale n.393 DESTINAZIONE URBANISTICA incluso completamente nella Zona di PRG: E1 - AGRICOLA VINCOLATA (PRG_VIGENTE) incluso parzialmente nella Zona E1 - Area agricola semi-estensiva (PRG_ADOTTATO) incluso parzialmente nella Zona E3 - Area di bosco o di rimboschimento (PRG_ADOTTATO) VINCOLI RICADENTI SUL LOTTO O PARTE DI ESSO Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 (art. 134 lettera b) VINCOLI DI RISPETTO - Idrogeologico (R.D. 30.12.23 N. 3267 - R.D. 16.5.26 N. 1126) PROTEZIONE DEI BENI AMBIENTALI - Aree naturali protette (L.394/91). DENOMINAZIONI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE: AGRICOLA VINCOLATA Per tutte le zone Agricole si applica come normativa di carattere generale quella prevista dalla L.R. n. 38/99 e della successiva legge Regionale n. 8/2003. Per le zone Agricole vincolate per la presenza di ambiti sottoposti a tutela ex legge 1497/39 e per la presenza di beni diffusi, si applicano le previsioni di tutela previste dal P.T.P. n. 4 e le misure di salvaguardia previste dall'art. 8 della L. 29/97, fino all'approvazione da parte della Regione del Piano d'Assetto del Parco, nonché la normativa di carattere generale contenuta nella L.R. n. 24/98 e s.m.i. Nelle zone agricole è possibile la realizzazione di serre secondo le modalità stabilite dalla L.R. n. 34/96. E1 - Area agricola semi-estensiva Vedi art. 41, 42 e 8 delle NTA della Variante di Adeguamento E3 - Area di bosco o di rimboschimento Vedi art. 41, 44 e 8 delle NTA della Variante di Adeguamento

Prezzo base d'asta: € 85.397,00

• **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Formello (RM) - Via di Perazzeta

Terreno ad uso agricolo sito in Via delle Perazzeta snc nel Comune di Formello (RM), ricadente all'interno del Parco di Veio. La superficie complessiva delle tre particelle che compongono il Lotto in esame è pari a mq. 59.300 (ovvero 4.050 + 55.250). Originariamente derivato dal frazionamento della proprietà espropriata negli anni '50 del secolo scorso conseguentemente alla Riforma Agraria con la quale l'Ente Maremma aveva frazionato i fondi in lotti di 10-15 ettari. Attualmente il Lotto costeggia Via delle Perazzeta, di forma triangolare, orientato verso nord/sud, in leggero declivio su un fronte collinare delimitato dal Fosso Valle Pelle da una parte e da Via delle Perazzeta dall'altra, che ne definiscono anche i confini. La superficie catastale è suddivisa in base alla tipologia colturale dei terreni. Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 19, Qualità Incolto produttivo - Fg. 19, Part. 389, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 19, Part. 389, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato

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

Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la normativa urbanistica, si fa riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Formello in data 14.04.2025 (cfr. All. n. 4). Terreno Foglio 19 mappale n.19 e mappale n. 389 DESTINAZIONE URBANISTICA incluso completamente nella Zona di PRG: E1 - AGRICOLA VINCOLATA (PRG_VIGENTE) incluso completamente nella Zona E1 - Area agricola semi-estensiva (PRG_ADOTTATO) incluso parzialmente nella Zona E3 - Area di bosco o di rimboschimento (PRG_ADOTTATO) VINCOLI RICADENTI SUL LOTTO O PARTE DI ESSO Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 (art. 134 lettera b) VINCOLI DI RISPETTO - Idrogeologico (R.D. 30.12.23 N. 3267 - R.D. 16.5.26 N. 1126) PROTEZIONE DEI BENI AMBIENTALI - Aree naturali protette (L.394/91) DENOMINAZIONI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE: AGRICOLA VINCOLATA Per tutte le zone Agricole si applica come normativa di carattere generale quella prevista dalla L.R. n. 38/99 e della successiva legge Regionale n. 8/2003. Per le zone Agricole vincolate per la presenza di ambiti sottoposti a tutela ex legge 1497/39 e per la presenza di beni diffusi, si applicano le previsioni di tutela previste dal P.T.P. n. 4 e le misure di salvaguardia previste dall'art. 8 della L. 29/97, fino all'approvazione da parte della Regione del Piano d'Assetto del Parco, nonché la normativa di carattere generale contenuta nella L.R. n. 24/98 e s.m.i. Nelle zone agricole è possibile la realizzazione di serre secondo le modalità stabilite dalla L.R. n. 34/96. E1 - Area agricola semi-estensiva Vedi art. 41, 42 e 8 delle NTA della Variante di Adeguamento E3 - Area di bosco o di rimboschimento Vedi art. 41, 44 e 8 delle NTA della Variante di Adeguamento

Prezzo base d'asta: € 163.886,04

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.397,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Formello (RM) - Via di Perazzeta		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 281, Qualità Seminativo - Fg. 19, Part. 391, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 19, Part. 391, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 19, Part. 391, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato - Fg. 19, Part. 393, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 19, Part. 393, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 19, Part. 393, Porz. AC, Qualità Incolto produttivo	Superficie	31053,00 mq
Stato conservativo:	I terreni ad uso agricolo, attualmente incolti con presenza di vegetazione spontanea, appaiono tuttavia in buono stato.		
Descrizione:	Terreno ad uso agricolo sito in Via delle Perazzeta snc nel Comune di Formello (RM), ricadente all'interno del Parco di Veio. La superficie complessiva delle tre particelle che compongono il Lotto in esame è pari a mq. 31.053 (ovvero 644 + 25.844 + 4.565). Originariamente derivato dal frazionamento della proprietà Chigi, espropriata negli anni '50 del secolo scorso conseguentemente alla Riforma Agraria con la quale l'Ente Maremma aveva frazionato i fondi in lotti di 10-15 ettari. Attualmente il Lotto presenta una recinzione lungo la Via delle Perazzeta composta da pali in legno e rete metallica, non in buono stato di manutenzione e un ingresso veicolare dal quale si accede all'interno del terreno tramite un tracciato su terra. L'ingresso è protetto da una recinzione metallica supportata da rami di albero, legata con un cordino bianco ad un primo palo in legno che costituisce la recinzione lungo la strada suddetta.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 163.886,04

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Formello (RM) - Via di Perazzeta		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 19, Qualità Incolto produttivo - Fg. 19, Part. 389, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 19, Part. 389, Porz. AB, Qualità	Superficie	59300,00 mq

	Pascolo arborato	
Stato conservativo:	I terreni ad uso agricolo, attualmente incolti con presenza di vegetazione spontanea, appaiono tuttavia in buono stato.	
Descrizione:	Terreno ad uso agricolo sito in Via delle Perazzeta snc nel Comune di Formello (RM), ricadente all'interno del Parco di Veio. La superficie complessiva delle tre particelle che compongono il Lotto in esame è pari a mq. 59.300 (ovvero 4.050 + 55.250). Originariamente derivato dal frazionamento della proprietà Chigi, espropriata negli anni '50 del secolo scorso conseguentemente alla Riforma Agraria con la quale l'Ente Maremma aveva frazionato i fondi in lotti di 10-15 ettari. Attualmente il Lotto costeggia Via delle Perazzeta, di forma triangolare, orientato verso nord/sud, in leggero declivio su un fronte collinare delimitato dal Fosso Valle Pelle da una parte e da Via delle Perazzeta dall'altra, che ne definiscono anche i confini. La superficie catastale è suddivisa in base alla tipologia colturale dei terreni.	
Vendita soggetta a IVA:	N.D.	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Libero	

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®