

TRIBUNALE DI TIVOLI

G.E. Dott. Francesco Lupia

Esecuzione Immobiliare 99/2024 del R.G.E.

Creditore Procedente: Sirio NPL S.r.l.

Debitore: *****

Custode Giudiziario: Avv. Andrea Felice

Rinvio udienza di vendita il 31/03/2026

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

Arch. Motta Stefania



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Corrispondenza catastale.....	7
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo e descrizione del compendio.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima/Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2024 del R.G.E.....	24

All'udienza del 23/09/2024, la sottoscritto Arch. Motta Stefania, con studio in Strada Degli Orti 96 - 00019 - Tivoli (RM), arch.s.motta@archiworld.it, PEC arch.s.motta@pec.archrm.it, Tel. 07741791010, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 24/09/2024, nella qualità di C.T.U., si appresta quindi a rispondere ai quesiti posti dal Giudice nel decreto di nomina.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Terreno agricolo in Mazzano Romano (RM) di 4,1390 ettari qualità seminativo – Strada Sette Cannelle 10
- **Bene N° 2** – Locale di deposito in Mazzano Romano (RM) di vani 3 seminterrato – Località Monte Gentile
- **Bene N° 3** – Locale di deposito in Mazzano Romano (RM) di vani 2 piano terra, ex mulino – Strada Sette Cannelle 10
- **Bene N° 4** – Locale di deposito in Mazzano Romano (RM) di vani 6 con accesso plurimo esterno piano terra – Strada Sette Cannelle 10
- **Bene N° 5** – Rudere in Mazzano Romano (RM) – Strada Sette Cannelle 10
- **Bene N° 6** – Rudere in Mazzano Romano (RM) – Strada Sette Cannelle 10
- **Bene N° 7** – Rudere in Mazzano Romano (RM) – Strada Sette Cannelle 10

DESCRIZIONE

Lotto Unico: diritto di proprietà su terreno agricolo qualità seminativo di 4,1390 sito in Mazzano Romano (RM) Località Monte Gentile, Strada Sette Cannelle 10, con sovrastanti annessi agricoli ovvero, tre locali di deposito; uno seminterrato di vani tre, un deposito ex mulino di vani 2, tre ruderi.

Coordinate GPS: 42.18917600062722, 12.410144108229652

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Avendo acquisito copia digitale dei fascicoli d'ufficio, ho constatato la presenza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma.

La documentazione in atti risulta completa ed idonea. Le risultanze dell'ispezione ipotecaria sono conformi alla certificazione notarile depositata nel fascicolo in atti.

TITOLARITÀ

Per acquisire il titolo di provenienza a favore dell'esecutata ho richiesto copia uso studio presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 trattasi di Contratto di Compravendita stipulato in data 18/01/2008 - Registro Particolare 2020 Registro Generale 3431 Notaio Bianchi Antonio Repertorio 103220/40307 del 09/01/2008. Nel contratto l'esecutata *****
***** ***** ** ***** c.f.: ***** subentrando alla Soc. *****
***** S.p.a. in forza di preliminare di compravendita acquistava, dal Sig. *****
C.f.: ***** , terreno agricolo con sovrastante fabbricato ad uso abitativo ed
annessi agricoli al foglio 17 partt.40-84-85-86-87-88-89-93. (Atto- allegato 1)

- Con atto pubblico notarile di compravendita del 26/09/2024 Notaio Sciumbata Gabriele Sede Roma, repertorio n. 15783, trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 Registro Particolare 38294 Registro Generale 52204 del 01/10/2024, ***** C.f.: 1 *****
acquista i beni su elencati da *****
C.f.: ***** , il rogito è stato stipulato in data successiva al pignoramento immobiliare per il quale si procede della presente esecuzione.

L'esecutata è persona giuridica.

Allo stato attuale le quote proprietarie sono ripartite come segue:

- 1/1 diritto di proprietà a ***** C.f.: *****

CONFINI

Il compendio confina a Nord-Ovest part.153 proprietà del Comune di Mazzano Romano, a Sud-Ovest con part.46 proprietà ***** e ***** e part.210 proprietà del Comune

di Mazzano Romano, a nord Est con part.209 proprietà del Comune di Mazzano Romano, Sud-Est con la part.46 proprietà ***** ***** ***** e *****, salvo altri.

CONSISTENZA

Fabbricati in Mazzano Romano, RM al Foglio 17 CF							
Destinazione	Superficie netta	Superficie Lorda	Superfici scoperte o assimilabili	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito part.353	32 mq	43 mq	-	0,5	21,5 mq	2,75 m	S1
Deposito ex mulino part.354	28 mq	36 mq	-	0,5	18,00 mq	2,94 m	T
Deposito part.355 subb.1-2-3-4-5-6	129 mq	160 mq	-	0,5	80,00 mq	2,84	S1
Totale superficie convenzionale:					136,70 mq		
Superficie convenzionale complessiva:					136,70 mq		

Terreni agricoli ed enti urbani in Mazzano Romano, al Foglio 17 CT	
Destinazione	Superficie in ha
Terreno seminativo part.40	0,4190
Terreno seminativo part.84	0,0790
Terreno seminativo part.87	0,1100
Terreno seminativo part.88	0,1595
Terreno seminativo part.93	2,2390
Terreno seminativo part.343	0,3202
Terreno seminativo part.345	0,1819
Terreno seminativo part.350	0,5235
rudere part.346	0,0039
rudere part.347	0,0059
rudere part.348	0,1010



TOTALE	4,1390
--------	--------

I beni non sono oggetto di pignoramento di quota.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Le attuali particelle 346-347-348-353-354-355 del foglio 17 derivano dal frazionamento per Tipo Mappale del 19/02/2008 prot. n. 238200 delle attuali particelle 350 già part.85; part. 343 già part. 89 e part.345 già part. 86 ex part.40 del medesimo foglio. Le partt.40-84-87-88 immutate dall'impianto. La part.93 o 93/b (subalterno che a seguito di frazionamento prende l'identificativo definitivo di 93) deriva dalla particella 67 a seguito di frazionamento prot. n. 141/1976, la part.67 è particella d'impianto.

Si segnala l'errata attribuzione della qualità di terreno alla part.355 oggetto di rettifica della scrivente CTU, in seno alla presente procedura, previa autorizzazione del Giudice si è provveduto al censimento al catasto urbano dei fabbricati uso deposito alle partt.353-354-355 non è stato possibile censire al catasto urbano i ruderi alle partt.346-347-348 poiché non perimetrabili e totalmente privi di copertura.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio l'intestazione catastale a *****
***** ***** ** ***** *** ***** ***** C.f.: 1***** è riferita ad una voltura a seguito di atto pubblico notarile di compravendita del 26/09/2024 Notaio Sciumbata Gabriele Sede Roma, repertorio n. 15783 in cui la società acquista i beni su elencati da *****
***** ***** ** ***** c.f.:***** in data successiva al pignoramento immobiliare. Per il resto i dati catastali dell'immobile sono conformi a quanto riportato nel atto di pignoramento e nelle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari della conservatoria.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Sup. in ha	Rendita dom.	Rendita agr.
	17	40		seminativo	5	0,4190	5,41	4,11
	17	84		seminativo	5	0,0790	1,02	0,78
	17	87		seminativo	5	0,1100	1,42	1,08
	17	88		seminativo	5	0,1595	2,06	1,57

17	93		seminativo	4	2,2390	52,04	46,25
17	343		seminativo	5	0,3202	4,13	3,14
17	345		seminativo	5	0,1819	2,35	1,78
17	350		seminativo	5	0,5135	6,63	5,04
17	346		Ente urbano (rudere)		0,0039		
17	347		Ente urbano (rudere)		0,0059		
17	348		Ente urbano (rudere)		0,1010		

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita E	Piano
	17	353	-		C/2	3	32	43	31,40	S1
	17	354	-		C/2	5	28	36	39,04	T
	17	355	1		C/2	4	21	27	24,94	S1
	17	355	2		C/2	4	21	26	24,94	S1
	17	355	3		C/2	4	22	27	26,13	S1
	17	355	4		C/2	4	22	27	26,13	S1
	17	355	5		C/2	4	21	26	24,94	S1
	17	355	6		C/2	4	21	26	24,94	S1

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti poiché redatte in seno alla procedure esecutiva.

PRECISAZIONI

L'immobile non è oggetto di trasferimento di diritti reali per successione ereditaria nel ventennio che precede la notifica del pignoramento.

PATTI

Il compendio non è nelle condizioni in cui sia obbligo di costituzione di condominio.



SI VERIFICA presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Risposta: Da ricerca effettuata nessuna altra pendenza è stata rilevata.

SI VERIFICA

Assegnazione di casa coniugale: non vi sono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale gravanti sul bene

Formalità pregiudizievoli: Sui beni oggetto di stima non esistono formalità pregiudizievoli che non possano essere cancellati a seguito di decreto di trasferimento ad eccezione delle formalità riportate a pag.9.

STATO CONSERVATIVO E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Giorno 036/03/2025 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Avv: Andrea Felice ha eseguito accesso al compendio pignorato. Trattasi di terreno agricolo di qualità seminativo di ettari 4,1390 includendo la superficie dei sovrastanti tre ruderi di annessi agricoli e tre locali di deposito.

I ruderi sono totalmente privi di copertura e non perimetrabili per il crollo totale di buona parte delle murature portanti, inutilizzabili e quindi privi di redditività.

Il primo locale di deposito seminterrato ovvero con una parete contro terra ha accesso da un viale lastricato, consiste in due locali comunicanti con un bagno, esso è attualmente adibito ad ufficio, il secondo consiste in un piccolo fabbricato al piano terra con ingresso da viale sterrato con disimpegno e due vani, trattasi probabilmente di un ex mulino, il terzo deposito seminterrato ovvero con una parete contro terra, ha accesso da un piazzale sterrato e consta di 6 locali con accesso indipendente esterno e copertura con volta a botte e manto laterizio.

Immobili in buone condizioni d'uso. Il terreno è tenuto libero dalle infestanti dagli attuali occupanti ma non è produttivo.

PARTI COMUNI

Nessuna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'intero territorio comunale è stato dichiarato di notevole interesse pubblico, con Deliberazione della Giunta Regionale Lazio n. 5848, dell' 8 ottobre 1985 e conseguentemente sottoposto a vincolo ai sensi della Legge 1497/1939, come sostituito dagli art. 134-136 del D.Lgs n. 42/04 e s.m.i. -art. 14 della L.R. n. 24/98 e s.m.i.;

il terreno risulta gravato di seguenti vincoli paesistici a norma del vigente PTPR: Paesaggio Naturale art. 22 NTA: c. I., Paesaggio Agrario di Valore art. 26 NTA: 1. Beni Dichiarativi: -art. 134 c.1, lett. a) e art. 136 lett. c) ed) del D.Lgs 42/04 e s.m.i.: "Beni d' insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" rif. Art. 8 NTA. Beni Ricognitivi di Legge: protezione delle aree boscate, art. 39 NTA; protezione di fiumi, torrenti, corsi d'acqua art. 36 NTA;

Sui beni oggetto di stima non vi sono vincoli di natura storico-artistica, servitù obbligazioni propter rem vincoli espropriativi di natura urbanistica nonché di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 vincoli tesi ad espropriazione; livello od usi civici come risultante dai P.P.R.R.II.

Non è stato possibile verificare se vi sono vincoli derivanti dalla natura edificatoria dei beni o se il compendio sia gravato da obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, cessioni di cubature, poiché non è stato possibile verificare se i locali di deposito siano stati edificati unitamente all'abitazione cui alla part.97 (oggetto di altra procedura di esproprio immobiliare) o gli annessi agricoli di cui si parla negli atti notarili siano facenti parte dello stesso fabbricato alla part.97 e non da essa separati; poiché agli atti comunali non risultano presenti concessioni edilizie con gli identificativi riportati nell'atto di provenienza degli immobili.

Si annota però che esiste un atto d'obbligo edilizio rogato dal Notaio Fernando De Paola in Roma l'08/07/1984 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.16757/20209 in data 21/07/1983 nel quale ***** ** si obbliga nei confronti del comune di Mazzano Romano a mantenere le destinazioni d'uso dei fabbricati da costruirsi sulle partt. 40-87-85-89-86-88-93/b ad insediamento agricolo vincolando il terreno ai fabbricati, ragion per cui l'abitazione alla part.97 non sarebbe mai dovuta essere oggetto di separata procedura esecutiva rispetto alla presente.

In merito all'appezzamento di terreno attualmente censito al NCT al foglio 17 part.93 nel Certificato di Destinazione Urbanistica, in corso di validità, rilasciato dal Comune, tale terreno risulta del pubblico demanio ma la scrivente ha rinvenuto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari la trascrizione dell'atto di affrancazione dal canone enfiteutico e dagli usi civici gravanti sul terreno al foglio 17 part.93/b, trattasi di **Decreto dell'Assessore agli Usi Civici della Regione Lazio rep.347.151 del 23/11/1982 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 al n. Rp.26658/Rg.32408 in data 18/12/1982**, richiesta la rettifica del CDU via PEC il responsabile del servizio ha risposto di aver avviato il procedimento

di verifica della *Perizia Ranucci del 25 maggio 1991 ed all'analisi territoriale per l'accertamento del Demanio Civico e degli Usi Civici del dott. for. C. Miraldi*, sulla quale si basa il parere espresso dall'Ente, non ha quindi apportato la rettifica richiesta.

La scrivente CTU ritiene che ai fini dell'accertamento della proprietà siano validi gli atti pubblici trascritti, quindi opponibili ai terzi, per tale ragione non ritiene che possa essere messa in dubbio la titolarità di tale terreno in capo all'esecutata società.

Poiché l'abitazione censita alla part.97 è stata ceduta priva di corte di pertinenza e servitù di passaggio a terzi in seno ad altra procedura esecutiva; con lo smembramento del compendio immobiliare, per altro vincolato da atto d'obbligo edilizio rogato dal Notaio Fernando De Paola in Roma l'08/07/1984 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.16757/20209 in data 21/07/1983 su citato, e vendita separata dei terreni oggetto delle presente procedura, l'accesso a tale abitazione risulta preclusa, quindi onde garantire l'eccesso al fabbricato suddetto, si calcola a seguire il costo di istituzione giudiziale di servitù di passaggio gravante sui fondi oggetto della presente procedura di esproprio

- a titolo di indennità a favore del venturo proprietario de fondo servente per una superficie di **590,00** mq materializzata nell'attuale carrabile e passaggio pedonale esistente sul fondo part.93-345 unitamente ad un'area di corte circostante il fabbricato più **1.070,00** mq consistenti nella strada di accesso carrabile all'abitazione gravante sulla part.345. A partire dal valore agricolo medio qualità seminativo, valore anno 2022, Regione Agraria 3 Mazzano romano pari a 35.000,00€/ha per una rivalutazione monetaria indice pari a 1,14, si ha un valore di 39.795,00 €/ha; quindi € 3,98 €/mq si ha un valore della proprietà pari a **€ 6.606,80** (valore equiparabile a servitù perpetua d'uso).
Quindi euro **€ 6.606,80 spettanti a titolo di indennità in favore della proprietà dei fondi serventi.**

Si aggiungano i costi vivi del giudizio:

- Spese legali: liquidazione giudiziale compenso avvocati in ambito Civile, Artt. 1 - 11 D.M. 55/2014, tabelle 2022 (D.M. n. 147 del 13/08/2022) controversia tra €5.201 e

€26.000,00; si hanno compensi per **€5.077,00**, da aggiungersi cassa forense ed IVA quando applicabile, per ognuno dei legali delle parti in causa.

- Contributo unificato **€ 237,00**, marca da bollo **€ 27,00** spese di notifiche **€23,00** per ognuna delle parti chiamate in causa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I locali di deposito sono costruiti in muratura portante su fondazioni continue e coperture a falde. Le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tintecciato internamente con intonaco civile mezzo stucco e tintecciatura ad idropittura, i serramenti sono in legno o metallo. Le pavimentazioni di tipo ceramico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio, alla data del sopralluogo, risultava occupato senza titolo opponibile alla procedura, è da considerarsi "libero al decreto di trasferimento" dato che non vi sono contratti in corso di validità registrati in data antecedente al pignoramento;

Non vi sono contratti ultra-novennali trascritti.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente variata.

La trascrizione del pignoramento data 02/04/2024 atto notificato in data 01/03/2024 il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- Il 30/01/1989 *Decreto di Trasferimento di Immobili*, Tribunale di Tivoli (Rm) Repertorio n. 612 - Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 Reg. Part.3081/Gen.4325 la proprietà passa da ***** *** con sede in Roma C.f.:***** a ***** ***** C.f.:***** , nel decreto si

fabbricato ad uso abitativo ed annessi agricoli al foglio 17 partt.40-84-85-86-87-88-89-93. (Atto- allegato 1)

- Il 18/11/2021 atto tra vivi - preliminare di compravendita, Notaio Sciumbata Gabriele Rep.12582/7686 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 Registro Particolare 45866 Registro Generale 63572 del 22/11/2021 - la società esecutata ***** ** ***** ** ***** C.f.:***** *promette in vendita il compendio pignorato a ***** ** ***** ** ***** C.f.:1*****.*
- il 18/11/2021 Repertorio 12583/7687 atto tra vivi - locazione ultranovennale, trascrizione del 24/11/2021 - trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 Registro Particolare 46343 Registro Generale 64222 Pubblico ufficiale Sciumbata Gabriele, locataria ***** ** ***** C.f.:*****; conduttrice la società ** ***** - Società a responsabilità limitata, locazione risolta con il successivo rogito del 2024 ma non annotata.

ATTO SUCCESSIVO ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

- Il 26/09/2024 atto tra vivi – compravendita, Pubblico ufficiale Sciumbata Gabriele Repertorio 15783/9829 trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 Registro Particolare 38294 Registro Generale 52204 del 01/10/2024. Nell'atto la proprietà del compendio passa dalla società esecutata ***** ** ***** C.f.:***** a soggetto terzo ovvero ***** ** ***** C.f.:1*****.

È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risulta trascritto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipo-catastale risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene staggito con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate:



- Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta il 18/01/2008 Registro Particolare 604 Registro Generale 3432 Rep. 103221/40308 del 09/01/2008 rogante Notaio Bianchi Antonio a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A. con sede in Milano (MI) domicilio ipotecario eletto Via della Moscova n. 33 – Milano (MI) C.f.: 03910420961, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà ed a carico di ***** ***** ***** ** ***** ***** **** con sede in Mazzano Romano (RM) C.f. ***** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà per Euro 915.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 610.000,00 gravante su terreni siti in **Mazzano Romano (RM) foglio 17 partt. 40- 84- 85- 86- 87- 88- 89- 93** e su immobili non oggetto della presente procedura;
- Annotazione a iscrizione con Registro Particolare 604 del 18/01/2008 derivante da restrizione di beni del 04/09/2023 Registro Particolare 6837 Registro Generale 48904 Rep. 378/2023 del 22/04/2023 Tribunale di Tivoli a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A. con sede in Milano (MI) C.f.: 03910420961 ed a carico di ***** ***** ***** ** ***** ***** **** con sede in Mazzano Romano (RM) C.f. ***** su immobile sito in **Mazzano Romano (RM) al foglio 17 particella 97 sub 2** non oggetto della presente procedura ;
- Annotazione a iscrizione con Registro Particolare 604 del 18/01/2008 derivante da restrizione di beni del 03/10/2024 Registro Particolare 5431 Registro Generale 52677 Rep. 612 del 22/07/2024 Tribunale di Tivoli a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A. con sede in Milano (MI) C.f.: 03910420961 ed a carico di ***** ***** ***** ** ***** ***** **** con sede in Mazzano Romano (RM) C.f. ***** su immobile sito in **Mazzano Romano (RM) al foglio 17 particella 97 sub 3** non oggetto della presente procedura;
- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 02/04/2024 Registro Particolare 13147 Registro Generale 17619 Rep. 1287 del 01/03/2024 Tribunale di Tivoli, a favore di Sirio Npl S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.f. 05122460263 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà ed a carico di ***** ***** ***** ** ***** ***** **** con sede in Mazzano Romano (RM) C.f. ***** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà gravante su terreni siti in **Mazzano Romano (RM) foglio 17 partt. 343- 345- 350- 355- 40- 84- 87- 88- 93- 354- 353- 346- 347- 348;**

NORMATIVA URBANISTICA

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per rispondere al quesito sulla regolarità edilizia dei fabbricati ad uso deposito insistenti sul terreno la scrivente ha verificato se gli immobili fossero di costruzione antecedente al 01/09/1967. A tale scopo ha richiesto all'Istituto Geografico Militare orto-foto aerea della RAF foglio n.143, strisciata n.29 fotogramma 683 del 31/08/1954, ma nella foto non sono presenti i fabbricati insistenti sul terreno.

Successivamente la scrivente ha ricercato i titoli edilizi nelle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari, l'unico dato pervenuto è riportato sull'atto di provenienza del compendio in capo all'esecutata società, del 09/01/2008 sono riportati i seguenti titoli urbanistici: concessione edilizia n. 1710 (pratica edilizia n. 7/1983) rilasciata dal comune di Mazzano Romano in data 4 ottobre 1984; e successiva variante n. 3230 (pratica edilizia n. 3/1984) del 8 ottobre 1984. La concessione si riferisce al fabbricato ad uso abitativo pertinenze ad uso rimessaggio, la scrivente non ha avuto accesso al fabbricato suddetto poiché non facente parte del presente procedimento, ma date le ampie dimensioni di tale fabbricato desumibili dalle foto satellitari, gli annessi di cui si parla nel rogito notarile potrebbero essere porzioni dello stesso fabbricato abitativo e non corpi di fabbrica da esso separati, come quelli oggetto della presente procedura. Inoltre gli estremi riportati nell'atto su citato non corrispondono ad alcuna pratica edilizia presente nell'archivio comunale, supponendo quindi un errore materiale nell'atto notarile nel riportare tali estremi, la scrivente ha esaminato tutto il ventennio e gli atti ultra-ventennali senza rinvenire alcun riferimento a pratiche edilizie legittimanti tali fabbricati. Per tale motivo l'esperto non può garantire la regolarità urbanistica dei fabbricati uso deposito insistenti sul terreno agricolo, non può verificare la conformità delle cubature realizzate, abitative ed annessi, rispetto agli indici di fabbricabilità consentiti dalle Norme Tecniche di Piano Regolatore per il lotto agricolo pignorato poiché non ha accesso al fabbricato ad uso abitativo alienato in altra procedura esecutiva.

In conclusione: la CTU non è in grado di attestare la conformità edilizia dei fabbricati edificati sul terreno agricolo staggito ai sensi dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/'01 e s.m.i. poiché non ha rinvenuto elementi sufficienti alla ricerca dei titoli edilizi, non ha avuto accesso a tutti i fabbricati edificati sul lotto, poiché uno di essi è stato oggetto di separata vendita all'incanto, per la verifica delle volumetrie effettivamente realizzate, con conseguente impossibilità di verifica dello stato legittimo.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Per i fabbricati uso deposito

- Edifici non soggetti a certificato energetico dell'immobile /APE.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Fabbricati non facenti parte di condominio.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Lotto Unico: diritto di proprietà su terreno agricolo qualità seminativo di 4,1390 sito in Mazzano Romano (RM) Località Monte Gentile, Strada Sette Cannelle 10, con sovrastanti annessi agricoli ovvero, tre locali di deposito; uno seminterrato di vani tre, un deposito ex mulino di vani 2, tre ruderi.

Identificati al catasto terreni del comune di Mazzano Romano, RM come segue:

- Foglio 14 part.40 qualità seminativo classe 5, superficie in ha 0,4190, reddito dominicale € 5,10 agrario 4,11
- Foglio 14 part.84 qualità seminativo classe 5, superficie in ha 0,0790, reddito dominicale € 1,02 agrario 0,78
- Foglio 14 part.87 qualità seminativo classe 5, superficie in ha 0,1100, reddito dominicale € 1,42 agrario 1,08
- Foglio 14 part.88 qualità seminativo classe 5, superficie in ha 0,1595, reddito dominicale € 2,06 agrario 1,57
- Foglio 14 part.93 qualità seminativo classe 4, superficie in ha 2,2390, reddito dominicale € 52,04 agrario 46,25
- Foglio 14 part.343 qualità seminativo classe 5, superficie in ha 0,3202, reddito dominicale € 4,13 agrario 3,14
- Foglio 14 part.345 qualità seminativo classe 5, superficie in ha 0,1819, reddito dominicale € 2,35 agrario 1,78
- Foglio 14 part.350 qualità seminativo classe 5, superficie in ha 0,5135, reddito dominicale € 6,63 agrario 5,04

- Foglio 17 part.346 qualità Ente urbano (rudere) superficie 0,0039
- Foglio 17 part. 347 qualità Ente urbano (rudere) superficie 0,0059
- Foglio 17 part.348 qualità Ente urbano (rudere) superficie 0,1010

Identificati al catasto fabbricati del comune di Mazzano Romano, RM come segue:

- Foglio 17 part.353 sub.- categoria C/2 classe 3, consistenza 32 mq, sup.cat. tot. 43 mq, rendita € 31,40
- Foglio 17 part.354 sub.- categoria C/2 classe 5, consistenza 28 mq, sup.cat. tot. 36 mq, rendita € 39,04
- Foglio 17 part.355 sub.1 categoria C/2 classe 4, consistenza 21mq, sup.cat. tot. 27 mq, rendita € 24,94
- Foglio 17 part.355 sub.2 categoria C/2 classe 4, consistenza 21mq, sup.cat. tot. 26 mq, rendita € 24,94
- Foglio 17 part.355 sub.3 categoria C/2 classe 4, consistenza 22 mq, sup.cat. tot. 27 mq, rendita € 26,13
- Foglio 17 part.355 sub.4 categoria C/2 classe 4, consistenza 22 mq, sup.cat. tot. 27 mq, rendita € 26,13
- Foglio 17 part.355 sub.5 categoria C/2 classe 4, consistenza 21mq, sup.cat. tot. 26 mq, rendita € 24,94
- Foglio 17 part.355 sub.6 categoria C/2 classe 4, consistenza 21mq, sup.cat. tot. 27 mq, rendita € 24,94

Stima del fondo agricolo: si utilizzerà il metodo sintetico comparativo che si basa sullo studio del mercato immobiliare attivo con un certo numero di vendite tali da consentire la formazione di un campione significativo di riferimento da confrontare con le caratteristiche di natura ambientale, di localizzazione e parametri caratterizzanti il terreno stesso che, unitamente, ne determinano il valore.

Per le caratteristiche ambientali si prendono in considerazione i seguenti parametri:

caratteri di salubrità ambientale; caratteri di localizzazione del fondo, pianura, conca, valle, zona montana, ecc., che incidono sul clima e sui trasporti e le opere di sistemazione; caratteri climatici, quali la piovosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate, ventosità i caratteri relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di coltivazione, ecc. caratteri geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario, capacità di trattenimento delle acque meteoriche; caratteri idrologici, come la

presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione; caratteri demografici ed economici presenza/assenza di incentivi ed agevolazioni degli enti locali.

Per i parametri caratterizzanti il terreno si prenderà in considerazione quanto segue: localizzazione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, depositi e trasformazione prodotti agricoli, corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, ecc.; la superficie; la forma geometrica del terreno, regolarità del confine che consente o meno l'utilizzo delle macchine agricole, sia come frazionamento particellare; la fertilità, determinata dallo spessore dello strato humus, dalla tessitura, etc. dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica; presenza di acqua nel sottosuolo sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità podereale; presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale) presenza di fabbricati rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione; indirizzo produttivo e ordinamento colturale; presenza di vincoli, servitù attive e passive; particolari condizioni che agibilità rispetto ad altri fondi similari.

Il fondo è ubicato in una zona sottoposta a vincoli di tutela ambientale e paesistica che ne hanno preservato le destinazioni colturali tradizionali di zona e la salubrità ambientale. Esso trovasi in zona collinare con caratteristiche climatiche in linea con la fascia di appartenenza, in base alle rilevazioni meteorologiche dell'I.S.P.R.A..

Le caratteristiche geologiche concernenti lo strato agrario, rilevano buona capacità di trattenimento delle acque meteoriche, di contro, le caratteristiche morfologiche di acclività dello stesso scongiurano la presenza malsana di ristagni; si rileva la vicinanza del fiume Treja che garantisce la presenza di falda acquifera relativamente superficiale e quindi la possibilità di irrigazione; la localizzazione, rispetto al centro abitato, non è particolarmente favorevole trovandosi a 8,8 km dall'abitato di Campagnano di Roma ed avendo accesso diretto unicamente dalla Strada Vallelunga Le Rote. Il terreno trovasi altresì a ben 47,8 Km dalla prima uscita utile del Grande Raccordo Anulare, quindi il raggiungimento della prima uscita autostradale risulta gravoso in termini di distanze e traffico veicolare, la localizzazione del fondo non consente quindi spostamenti rapidi delle derrate agricole verso le varie destinazioni, tra le quali, il Centro Agro Alimentare di Roma dal quale dista ben 52 km di percorrenza poco scorrevole.

La forma geometrica del terreno non è particolarmente irregolare il che consente l'utilizzo di sistemi di coltura meccanizzati, l'ampiezza del fondo garantisce una discreta comodità di coltivazione. Si rileva però che la sua metratura di poco superiore ai 4 ha non è particolarmente appetibile per coltivazioni estensive quali le seminative che richiedono fondi assai più ampi, ne consegue che il fondo può essere di interesse all'acquisto da parte dei confinanti ma in misura assai inferiore da parte di imprenditori agricoli. F

Al momento dell'accesso il fondo si presentava incolto con vegetazione spontanea, ma privo di infestanti, si rileva l'assenza di piantumazioni, ne consegue che il fondo sarà stimato **nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, e con il valore relativo ai terreni destinati a seminativo, per la regione agraria di appartenenza, ma con un parametro di ragguaglio in riduzione del -20%, perché la rimessa in produzione determina nel breve periodo, costi a carico del conduttore non compensati da rendite adeguate.

I valori agricoli medi rilevati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2022 per la regione Agraria n° 3 Colline dei Sabatini sono per la qualità seminativo, valore anno 2022, Regione Agraria 3 Mazzano romano pari a 35.000,00€/ha si applicherà il coefficiente di ragguaglio del -20%, perché la rimessa in produzione come su indicato per un valore finale di **€28.000,00/ha.**

Da cui la seguente stima analitica, calcolando, come richiestomi dal quesito di nomina, il prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:

Fondo agricolo stima					
Dati identificativi CT			Estensione in ha	Valore unitario €	Subtotale €
Sez.	F. 17	Partt.40-84-87-88-93- 343-345-350- 346 347-348	4,1390	€ 28.000,00	€ 115.892,00
totale					€ 115.892,00
Abbattimento del 10% per assenza della garanzia dai vizi					-€ 11.589,20
TOTALE					€ 104.302,80

Stima dei fabbricati: si utilizzerà il metodo della *comparazione diretta*. Questo metodo consente di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante il confronto di alcuni parametri significativi, all'interno di un settore di mercato omogeneo, eventualmente ragguagliando i valori rilevati dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) alle caratteristiche dell'immobile attraverso coefficienti parametrici in riduzione o incremento.

Per la stima dei fabbricati utilizzabili a seguito di lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria si utilizzerà un "*valore campione*" ovvero il valore medio dichiarato nei contratti di vendita depositati all'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate per la zona in esame.

Per ragguagliare l'immobile oggetto di stima al valore campione si utilizzano dei *parametri di confronto* che possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione: posizione dell'immobile rispetto al centro urbano, qualità dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive (scuole,

mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili anche a distanza pedonale qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di ubicazione: Esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche: età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, da valutare anche in rapporto agli eventuali costi di manutenzione, tipologia e condizioni statiche delle strutture, stato di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, efficienza termica e stato di manutenzione degli impianti tecnologici pubblici e inerenti all'edificio.

Caratteristiche produttive: situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo, stato giuridico del bene.

Non essendo disponibili i dati relativi alle vendite in area rurale si adopererà come riferimento i parametri relativi alle aree centrali identificate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come area B1 del Comune di Mazzano Romano, Rm, ragguagliando in parametro della *localizzazione*.

Parametri di confronto:

Mercato omogeneo: aree periferiche, valori min-max applicabili ai parametri correttivi

Caratteristiche di localizzazione min.:15%-max.:35%

Caratteristiche di ubicazione min.:10%-max.:25%

Caratteristiche tipologiche min.:5%-max.:20%

Caratteristiche produttive min.:10%-max.:20%

Riguardo le caratteristiche di localizzazione per la zona in esame, trattasi di zona rurale piuttosto marginale rispetto al centro abitato e rispetto alle vie di comunicazione principali con il capoluogo, così come specificato in merito ai terreni. Invece per le caratteristiche *tipologiche* si non si rileva degrado di fabbricati del compendio.

In dettaglio: per le caratteristiche di localizzazione avendo usato il *valore campione* delle zone centrali si applicherà il coefficiente riduttivo del -20% per la localizzazione; si adopererà un ulteriore parametro di ragguaglio per le caratteristiche produttive del -20% per l'impassibilità di certificare lo stato legittimo dei fabbricati.

Per la modalità di calcolo delle superfici commerciali la scrivente CTU fa riferimento alla norma UNI 10750 recepita dall'ordinamento italiano con il D.P.R. n. 138/'98, allegato C: i muri

interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm; balconi e terrazze a livello e spazi scoperti simili vengono valutati i primi 25 mq per 30% della loro superficie, i mq restanti per il 10%. I depositi sono valutati al 50% del valore rilevato per le abitazioni, i vani tecnici non entrano nel computo.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva, come *valore campione*, un minimo di 800,00 E/mq ad un massimo di 1.200,00 E/mq.

A partire dal valore massimo rilevato che costituisce la migliore condizione rilevabile per gli immobili di zona, ovvero 1.200,00 E/mq si applicheranno i coefficienti di ragguaglio su esposti per un coefficiente riduttivo del -40% per un valore finale al metro quadro di € 720,00 che per i fabbricati uso deposito diviene **€360/mq** tale valore di mercato è il più vicino entro quale i fabbricati possono essere collocati.

Da cui la seguente stima analitica, calcolando, come richiestomi dal quesito, il prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita %	Totale €
Fabbricati uso deposito	136,70	360,00	49.212,00	100,00	€ 49.212,00
Parziale					€ 49.212,00
Abbattimento del 10% per assenza della garanzia dai vizi					-€ 4.921,20
Valore di stima:					€ 44.290,80

Valore totale del compendio €148.593,60

Valore totale del compendio con arrotondamento €148.600,00 centoquarantottomilaseicento/00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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.

Tivoli, li 23/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. In Fede
Arch. Motta Stefania



Elenco allegati:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto pubblico notarile di compravendita
- ✓ N° 2 Altri allegati - Titolo ultra-ventennale
- ✓ N° 3 Atto pubblico notarile di compravendita successivo al pignoramento
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Estratto di mappa, planimetrie, visure storiche
- ✓ N° 6 Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 7 Atto di affrancazione usi civici e canone enfiteutico – nota di trascrizione,

- Lotto Unico: diritto di proprietà su terreno agricolo qualità seminativo di 4,1390 sito in Mazzano Romano (RM) Località Monte Gentile, Strada Sette Cannelle 10, con sovrastanti annessi agricoli ovvero, tre locali di deposito; uno seminterrato di vani tre, un deposito ex mulino di vani 2, tre ruderi.

Identificati al catasto terreni del comune di Mazzano Romano, RM come segue:

- Foglio 14 part.40 qualità seminativo classe 5, superficie in ha 0,4190, reddito dominicale € 5,10 agrario 4,11
- Foglio 14 part.84 qualità seminativo classe 5, superficie in ha 0,0790, reddito dominicale € 1,02 agrario 0,78
- Foglio 14 part.87 qualità seminativo classe 5, superficie in ha 0,1100, reddito dominicale € 1,42 agrario 1,08
- Foglio 14 part.88 qualità seminativo classe 5, superficie in ha 0,1595, reddito dominicale € 2,06 agrario 1,57
- Foglio 14 part.93 qualità seminativo classe 4, superficie in ha 2,2390, reddito dominicale € 52,04 agrario 46,25
- Foglio 14 part.343 qualità seminativo classe 5, superficie in ha 0,3202, reddito dominicale € 4,13 agrario 3,14
- Foglio 14 part.345 qualità seminativo classe 5, superficie in ha 0,1819, reddito dominicale € 2,35 agrario 1,78
- Foglio 14 part.350 qualità seminativo classe 5, superficie in ha 0,5135, reddito dominicale € 6,63 agrario 5,04
- Foglio 17 part.346 qualità Ente urbano (rudere) superficie 0,0039
- Foglio 17 part. 347 qualità Ente urbano (rudere) superficie 0,0059
- Foglio 17 part.348 qualità Ente urbano (rudere) superficie 0,1010

Identificati al catasto fabbricati del comune di Mazzano Romano, RM come segue:

- Foglio 17 part.353 sub.- categoria C/2 classe 3, consistenza 32 mq, sup.cat. tot. 43 mq, rendita € 31,40
- Foglio 17 part.354 sub.- categoria C/2 classe 5, consistenza 28 mq, sup.cat. tot. 36 mq, rendita € 39,04
- Foglio 17 part.355 sub.1 categoria C/2 classe 4, consistenza 21mq, sup.cat. tot. 27 mq, rendita € 24,94

- Foglio 17 part.355 sub.2 categoria C/2 classe 4, consistenza 21mq, sup.cat. tot. 26 mq, rendita € 24,94
- Foglio 17 part.355 sub.3 categoria C/2 classe 4, consistenza 22 mq, sup.cat. tot. 27 mq, rendita € 26,13
- Foglio 17 part.355 sub.4 categoria C/2 classe 4, consistenza 22 mq, sup.cat. tot. 27 mq, rendita € 26,13
- Foglio 17 part.355 sub.5 categoria C/2 classe 4, consistenza 21mq, sup.cat. tot. 26 mq, rendita € 24,94
- Foglio 17 part.355 sub.6 categoria C/2 classe 4, consistenza 21mq, sup.cat. tot. 27 mq, rendita € 24,94

Il compendio confina a Nord-Ovest part.153 proprietà del Comune di Mazzano Romano, a Sud-Ovest con part.46 e part.210 proprietà del Comune di Mazzano Romano, a nord Est con part.209 proprietà del Comune di Mazzano Romano, Sud-Est con la part.46, salvo altri.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 99/2024 DEL R.G.E.

Bene U – abitazione di tipo civile e pertinenze			
Ubicazione:	Mazzano Romano (RM) Località Monte Gentile, Strada Sette Cannelle 10		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100,00%
Tipologia immobile:	Compendio immobiliare	Superficie abitativa lorda	0 mq
Stato conservativo:	Depositi in buone condizioni manutentive. Terreno incolto ma libero da infestanti.		
Descrizione:	Lotto Unico: diritto di proprietà su terreno agricolo di qualità seminativo di ettari 4,1390 includendo la superficie dei sovrastanti tre ruderi di annessi agricoli e tre locali di deposito. I ruderi sono totalmente privi di copertura e non perimetrabili per il crollo totale di buona parte delle murature portanti, inutilizzabili e quindi privi di redditività. Il primo locale di deposito seminterrato ovvero con una parete contro terra ha accesso da un viale lastricato, consiste in due locali comunicanti con un bagno, esso è attualmente adibito ad ufficio, il secondo consiste in un piccolo fabbricato al piano terra con ingresso da viale sterrato con disimpegno e due vani, trattasi probabilmente di un ex mulino, il terzo deposito seminterrato ovvero con una parete contro terra, ha accesso da un piazzale sterrato e consta di 6 locali con accesso indipendente esterno e copertura con volta a botte e manto laterizio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio. L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risulta trascritto		

