
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. ROMAGGIOLI CIRO, nell'Esecuzione Immobiliari Riunite n. 179/2021 e n. 61/2022 del R.G.E.



promossa da

******omissis******



Contro

******omissis******

LOTTO N. 4

Appezzamento di terreno agricolo sito in Velletri, località Lazzaria ,con accesso da Via Passo dei Coresi, in Catasto al foglio 120 mappale 23 (ex 14) di Ha. 2.33.50



Proprietà

******omissis******



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	3
Cronistoria Dati Catastali	3
Dati Catastali	5
Precisazioni - Stato di occupazione	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
LOTTO 4/Stima	8
Riepilogo bando d'asta LOTTO 4	9
Schema riassuntivo Esecuzioni Immobiliari RIUNITE 179/2021 e 61/2022 del R.G.E.	10
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 70.000,00	10
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	11

INCARICO

In data 05/08/2021 il sottoscritto Geom. Romaggioli Ciro con studio in Viale Roma 110 - 00076 - Lariano (RM), email: geom.ciroromaggioli@gmail.com PEC ciro.romaggioli@geopec.it, Tel. 069655991, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:
Apezzamento di Terreno sito in Velletri, loc.tà Lazzaria

DESCRIZIONE

Apezzamento di terreno sodivo declinante da Est verso Ovest.
La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Giusta certificazione ex art. 167 redatta dal notaio **Taddei Alessandro** allegata in atti, nonché in base alla relazione preliminare di verifica redatta dall'Avv. **Fortini Elisa** depositata in atti, si può asserire che la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. comma 2, relativamente ai beni di cui innanzi è completa.

TITOLARITÀ

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

*******omissis*******

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

*******omissis*******

(Proprietà 1/1)

Pervenuto alla stessa, in regime di separazione dei beni, per acquisto atto *******omissis******* del 19/10/2006 rep. N. 76261,

CONFINI

L'apezzamento di terreno confina con la particella 4 del Foglio 120, con mappali del Foglio 131 e mappali del Foglio 121 a due lati.

CONSISTENZA

L'apezzamento di terreno ha una consistenza catastale di Ha 2.33.50.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09-03-1988 al 24-06-2000	1) ***** omissis ***** 2) ***** omissis *****	Catasto terreni Fogli 120 particella 20

	3)- *****omissis***** 4) *****omissis*****	
Dal 24-06-2000 al 10-07-2002 	1) *****omissis***** 2) *****omissis***** 3)- *****omissis***** 4) *****omissis***** 5) *****omissis*****	Catasto Terreni Foglio 120 particella 20
Dal 10-07-2002 al 01-08-2002 	1) *****omissis***** 2) *****omissis***** 3)- *****omissis***** 4) *****omissis***** 5) *****omissis*****	Catasto Terreni Foglio 120 particella 20 Frazionamento del 10-07-2002- Viene Originata la particella 14
Dal 01-08-2002 al 19-10-2006 	1) *****omissis***** 2) *****omissis*****	Catasto terreni Foglio 120 particella 14 
Dal 19-10-2006 al 28-12-2018 	1) *****omissis*****	Catasto Terreni Fog. 120 particella 14

	***** <i>omissis</i> *****	Frazionamento del 28-12-2018 Viene originata la particella 23 del foglio 14 di H. 2.33.50
Dal 28/12/2018 al 25/02/2023	***** <i>omissis</i> *****	Catasto Terreni Foglio 120 particella 23 di Ha. 2.33.50

L'intestataria catastale attuale corrisponde all'attuale Esecutata (vds visure allegate)

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe		Superficie catastale Ha. are .ca	Reddito Domenicale Euro	Reddito Agrario Euro
	120	23			Vigneto	3		2.33.50	180,89	132,65

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi

PRECISAZIONI - STATO DI OCCUPAZIONE

Come da Verbale allegato, il sottoscritto, già munito della documentazione catastale, accedeva all'immobile il giorno 04/02/2022, ove alla presenza della proprietaria Signora Felici Alessandra, si procedeva ad una ricognizione dello stato dei luoghi, dalla quale risultata che l'appezzamento di terreno risulta totalmente incolto.

Precedentemente a ciò il sottoscritto aveva richiesto al Comune al Comune di Velletri il Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente.

PATTI

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo ed in base a quanto riportato nell'atto di acquisto dell'immobile da parte dell'Esecutato, - compravendita - atto notaio Piercarlo Caparrelli del 19/10/2006 rep. 76261, dal quale risulta che l'acquisto dell'immobile da parte della proprietaria è avvenuto in regime di separazione dei beni.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno come già detto risulta incolto.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni sul terreno

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto verificato presso l'Ufficio Tecnico Comunale nonché da quanto riportato nel certificato notarile, non risulta vi siano servitù, censi, livelli, usi civici gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come detto trattasi di solo appezzamento di terreno sul quale non insistono fabbricati.

PROVENIENZE VENTENNALI

- 1) **Trascrizione del 26/03/1988 n. reg. part.742** e n. reg. gen. 1196, per donazione del notaio ******omissis****** di Velletri del 09/03/1988, rep. n. 11651

A Favore e contro

*****omissis*****

*****omissis*****

- *****omissis*****

Contro e a favore

*****omissis***** che riservandosi l'usufrutto
per se e dopo di se per il coniuge *****omissis***** i 4/10 e ad Elena 1/10 della nuda proprietà

Immobili

Terreno in Velletri (RM), loc. Cinque Archi, di ettari 214.25.95, al Fog. 105, al
Fog. 120- p.lle 1, 3 e 4 e al Fog 121, al Fog. 130 e al Fog. .131, e Fog. 119.

- 2) Trascrizione del 07/08/2002 n. reg. part. 2993** e n. reg. gen. 4059, compravendita del
notaio Gilardoni Giovanni del 01/08/2002, rep. n. 50366

A Favore

*****omissis*****

*****omissis*****

Contro

*****omissis*****

per 1/2 dell'usufrutto;

*****omissis***** per 1/2 della nuda proprietà e per 1/4 dell'usufrutto;

*****omissis***** per 1/2 della nuda proprietà e per 1/4 dell'usufrutto,

Immobili

terreno in Velletri (RM) al Fog.1200 - p.lla 14.

- 3) Trascrizione n. reg. part. 3713** e n. reg. gen. 5351 del 05/11/2003 atto di rettifica del
notaio Gilardoni Carlo Annibale del 16/10/2003, rep. n. 35991, alla form. n. 2993.del 2002,
in quanto si tratta del fog. 120 e non del f. 1200;

- 4) Trascrizione del 01.10.2013, n. reg. part..3356** e n. reg. gen. 5258 si rettificano le quote
di comproprietà dei venditori, eprecisamente:

*****omissis***** per 15/30 dell'usufrutto,

*****omissis***** omissis***** per 12/30 della nuda proprietà e per 10/30 della
proprietà;

*****omissis***** per 3/30 della nuda proprietà e per 5/30 della proprietà

- 5) Trascrizione del 01/10/2013, reg. part. 3357** e n. reg. gen. 5259 si precisa che signora
*****omissis***** , benché intervenuta in atto, in realtà non ha disposto di alcunché in quanto titolare
del diritto di usufrutto nel solo caso di premorienza del proprio coniuge *****omissis*****

- 6) Trascrizione del 21/10/2006 n. reg. part. 4268** e n. reg. gen. 6547, compravendita
del notaio Caparrelli Piercarlo di Velletrj del 19/10/2006 rep. n. 76261,

A Favore

*****omissis*****

contro

*****omissis*****

*****omissis*****

Immobili

Piena Proprietà Terreno in Velletri (RM) al Fog. 120 p.lla 14

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come da Certificato del Notaio Alessandro Taddei e relativa relazione di verifica dell'Avv. Elisa Fortini depositate in atti.

Iscrizioni

- 1) **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario del notaio **Riccardelli Nicola** di Latina del 08/09/2015, rep. n. 18520, iscritta il 09/09/2015 al n. reg. part. 578 e n. reg. gen. 4004, capitale di euro 1.500.000,00 rimborsabile in anni 13 e iscrizione di euro 1.500.000,00

A Favore

*****omissis*****

Contro

*****omissis*****

Gravante,

per la piena proprietà, oltre a maggior consistenza, sul terreno in Velletri (RM), Fog. 120- p.lla 23 (Ex 14) di ettari 2.33.50.

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento Immobiliare Del Tribunale di Velletri Del 13/04/2021, rep. n. 1498, Trascritto il 10/05/2021 al n. reg. part. 1914 e n. reg. gen. 2598,

A Favore

*****omissis*****

Contro

*****omissis*****

Gravante

Infra maggior consistenza su terreno in - Velletri (RM) di ettari 2.33.50, Fog. 120 - P.lla 23, (Ex P.lla 14 di Ettari 20.33.71, Ex P.lla 4 di Ettari 20.61,.60)

NORMATIVA URBANISTICA

Nella Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. de130.03.06, Il terreno foglio 120 mappale 23 ricade in:

Zona E: Aree destinate alle attività agricole ricompresa parzialmente in
con la seguente normativa

Art. 18 - delle N.T.A.: Zona E: Aree destinate alle attività agricole

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

In particolare, per le zone boscate El trova applicazione la specifica normativa prevista dall'art. 10 della L.R. n. 24/98.

Per le zone E2 di salvaguardia paesistica ed ambientale, le previsioni di tutela previste dal P.T.P. n. 9 e le misure di salvaguardia contenute nell'art. 8 della legge n. 29/77 fino all'approvazione da parte della Regione, del Piano d'assetto del Parco".

Nelle zone agricole e possibile la realizzazione di serre secondo le modalità stabilite dalla L.R. n. 34/96 come previsto dalla specifica variante approvata dall'A.C. con Deliberazione Consiliare n. 19 del 18.03.03.

Risulta interessato per una profondità di 30 mt. a partire dalla più vicina rotaia dalla " Fascia di protezione della Linea Ferroviaria" ai sensi del D.P.R. 11/07/1980 n. 753.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non vi sono fabbricati

Visto il tipo di immobile non esistono oneri condominiali

LOTTO 4/STIMA



CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per le valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato coltura, la giacitura ecc; nel caso "buone".
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi buoni in quanto l'immobile è ubicato a ridosso di strada di comunicazione ad alto interesse commerciale.
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, relativamente ad immobili ubicati in zone simili, oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio.

Ciò premesso si procede alla stima con il metodo detto: STIMA PER CONFRONTO O COMPARATIVA. Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato dalla media dei prezzi unitari ricavati da compravendite di immobili simili per giaciture ed estensioni.

Nel caso in esame, si ritiene congruo applicare un valore unitario di €/mq, 3,00, pertanto si valuta come segue:

superficie Mq. 23.350 x €. 3,00 = €. **70.050,00 che arrotondati ad € 70.000,00 rappresentano il valore a base d'asta dell' appezzamento di terreno.**

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.

Velletri, li 18/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
geom. Romaggioli Ciro

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Verbale di Sopralluogo
- 2) Nota di trascrizione atto di acquisto
- 3) Estratto di mappa catastale
- 4) Visura Catastale Storica
- 5) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 6) Grafico esplicativo redatto dallo scrivente con documentazione fotografica
- 7) Copia Relazione versione Privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA LOTTO 4

Appezamento di terreno incolto sito in Velletri località Lazzaria, con accesso da Via Passo dei Coresi, distinto al catasto terreni al foglio 120 con il mappale 23 di catastali totali Ha 2.33.50 con i redditi dominicale di €. 180,89 ed agrario di €. 132,65, confinante con la particella 4 del Foglio 120, con mappali del Foglio 131 e mappali del Foglio 121 a due lati, salvi altri.

Il terreno ricade per la maggior parte in "Zona E- Aree destinate alle attività agricole" - Risulta interessato per una profondità di 30 mt. a partire dalla più vicina rotaia dalla " Fascia di protezione della Linea Ferroviaria" ai sensi del D.P.R. 11/07/1980 n. 753. (vds copia Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)

Prezzo base d'asta: € 70.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONI IMMOBILIARI RIUNITE 179/2021 E 61/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

Appezzamento di Terreno			
Ubicazione:	Velletri – Località Lazzaria - Via Passo dei Coresi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appezzamento terreno i distinto al catasto terreni al foglio 120 con il mappale 23 di catastali totali Ha 2.33.50 con i redditi dominicale di €. 180,89 ed agrario di €. 132,65	Superficie	Ha 2.33,50
Stato conservativo:	Terreno incolto		
Descrizione:	Appezzamento di terreno incolto sito in Velletri località Lazzaria, con accesso da Via Passo dei Coresi, distinto al catasto terreni al foglio 120 con il mappale 23 di catastali totali Ha 2.33.50 con i redditi dominicale di €. 180,89 ed agrario di €. 132,65, confinante con la particella 4 del Foglio 120, con mappali del Foglio 131 e mappali del Foglio 121 a due lati, salvi altri. Il terreno ricade per la maggior parte in “Zona E- Aree destinate alle attività agricole” - Risulta interessato per una profondità di 30 mt. a partire dalla più vicina rotaia dalla “ Fascia di protezione della Linea Ferroviaria” ai sensi del D.P.R. 11/07/1980 n. 753. (vds copia Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Come da Certificato del Notaio Alessandro Taddei e relativa relazione di verifica dell'Avv. Elisa Fortini depositate in atti.



Iscrizioni

- 2) **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario del notaio **Riccardelli Nicola** di Latina del 08/09/2015, rep. n. 18520, iscritta il 09/09/2015 al n. reg. part. 578 e n. reg. gen. 4004, capitale di euro 1.500.000,00 rimborsabile in anni 13 e iscrizione di euro 1.500.000,00

A Favore

*****omissis*****

Contro

*****omissis*****

Gravante,

per la piena proprietà, oltre a maggior consistenza, sul terreno in Velletri (RM), Fog. 120- p.lla 23 (Ex 14) di ettari 2.33.50.

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento Immobiliare Del Tribunale di Velletri Del 13/04/2021, rep. n. 1498, Trascritto il 10/05/2021 al n. reg. part. 1914 e n. reg. gen. 2598,

A Favore

*****omissis*****

Contro

*****omissis*****

Gravante

Infra maggior consistenza su terreno in - Velletri (RM) di ettari 2.33.50, Fog. 120 - P.lla 23, (Ex P.lla 14 di Ettari 20.33.71, Ex P.lla 4 di Ettari 20.61.,60)

