
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

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



promossa da

******Omissis******



Contro

******Omissis******

LOTTO N. 17

Appezamento di Terreno in Gavignano Località Rufanico, Strada Vicinale per Gorga,
in Catasto terreni foglio 16 mappale 158 di Mq. 6. 820



Proprietà ? – o Utile Dominio ? – o Diretto Dominio? (Mancano atti Giustificativi)

******Omissis******



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni - Stato di occupazione	4
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	6
Stima	7
Riepilogo bando d'asta - LOTTO 17	8
Schema riassuntivo Esecuzioni Immobiliari RIUNITE 179/2021 e 61/2022 del R.G.E. - LOTTO 17	9
Lotto 17 - Prezzo base d'asta: € 14.000,00	9
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento - LOTTO 17	10

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:

Appezamento di Terreno sito in Gavignano località Rufanico, con accessi a Nord da Strada vicinale per Gorga ed a Sud con Strada Vicinale del Formale.

DESCRIZIONE

Diretto Dominio dell'appezzamento di terreno sodivo di forma pressoché rettangolare declinante da Sud verso Nord
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

Il diretto dominio sull'immobile appartiene ai seguenti esecutati:

******Omissis******

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti

Proprietà ? – o Utile Dominio ? – o Diretto Dominio? (Mancano atti Giustificativi)

Osservazioni

- L'Esecutato ha avuto in Donazione il diretto dominio dell'immobile – atto notaio Giuseppe Pelloni di Velletri, del 22/04/1982 Rep. 26951 trascritto il 17/05/1982 al n. 1332 di reg. part. E n. 1737 di reg. generale.
- Nell'atto non viene specificato chi sia il titolare dell'utile dominio; (Vds copia allegata)
- Il certificato del notaio Taddei Alessandro, depositato in atti non specifica chi sia l'utilista di tale terreno
- Il certificato storico catastale risalente all'impianto meccanografico 1985, (vds copia allegata)
 - nell'intestazione alla Donante ******Omissis****** Nello stesso certificato fino al 31/07/1998 permane l'intestazione: Felici Antonio nato a Velletri il

15/05/1943 con l'annotazione "diritti ed oneri reali da verificare.

- Successivamente, a seguito di frazionamento in atti dal 23/07/1998 (n. 26.1/1972) l'immobile in oggetto viene attribuito per la piena proprietà al sig. Felici Antonio non giustificata da atto pubblico.

e) Nel certificato notarile (notaio Taddei Alessandro) depositata in atti vengono riportate le seguenti:

NOTE

1) annotamento a trascrizione n. reg. part. 143 del 16.04.1998, atto emesso dal Pretore di Segni in data 17.02.1973, rep. n. 13/1, a *****Omissis*****contro *****Omissis*****su terreni in gavignano al foglio 16 p.lla 125 di are 9,00, p.lla 156 di are 16,70 e p.lla 157 di are 42,50 (in detta annotazione non è specificato nulla).

2) annotamento a trascrizione n. reg. part. 144 del 16.04.1998, atto emesso dal Tribunale di Velletri, sez. speciale agraria, in data 10.12.1984, rep. n. 971/1, a favore*****Omissis*****contro *****Omissis*****su terreni in gavignano al fog. 16 p.lla 125 di are 9,00, p.lla 156 di are 16,70 e p.lla 157 di are 42,50 (In detta annotazione non è specificato nulla

CONFINI

L'appezzamento di terreno confina a Nord con strada Vicinale per Gorga, ad Est con proprietà fog. 16 p.lla 241 a Sud con Strada vicinale del Formale, ad Ovest con proprietà fog. 16 p.lle 96 ,125, 156, salvi se altri.

CONSISTENZA

L'appezzamento di terreno ha una consistenza catastale di Ha 0.68.20

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 22/04/1982	*****Omissis*****Da verificare fino al 22/04/1982	Foglio 16 p.lla 125
Dal 22/04/1982 al 23/07/1998	*****Omissis*****Da verificare fino al 31/07/1998	Foglio 16 p.lla 125 Frazionamento in atti dal 23/07/1998 Viene originata la p.lla attuale 158 di ha. 0.68.20
Dal 23/07/1998 al 06-03-2023	*****Omissis*****PIENO PROPRIETARIO per 1/1	Foglio 16 p.lla 158 di Ha. 0.68.20

L'intestatario catastale attuale corrisponde all'attuale Esecutato (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	Reddito Agrario
	16	158			Sem. Arb.	3		0.68.20	€. 52,83	€. 29,94

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 23/12/2021 accompagnato dalla *****Omissis***** (figlio delegata dell'Esecutato) il sottoscritto accedeva sull'immobile in oggetto. Qui si aveva la presenza dell'Esecutato *****Omissis*****con il quale si procedeva alla ricognizione dello stato dei luoghi con rilievi fotografici degli stessi. Nel contempo lo stesso

Proprietario dichiarava che il terreno in oggetto "è stato venduto a terze persone ma è ancora in attesa di stipula notarile. (vds copia relativo verbale)

Precedentemente a ciò il sottoscritto aveva richiesto al Comune al comune di Gavignano 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 Donazione dell'immobile all'Esecutato, - Atto G. Pelloni del 1982 - non risulta vi siano condizioni e patti particolari gravanti sull'immobile. (vds copia atto allegata)

STATO CONSERVATIVO

Il terreno come già detto risulta incolto. -

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni sul terreno

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (vds copia allegata) sull'immobile non gravano canoni, livelli, ed usi civici.

Dagli atti di compravendita nonché da quanto riportato nel certificato notarile, non risulta vi siano servitù, censi, livelli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

PROVENIENZE VENTENNALI

- 1) Trascrizione del 17/05/1982 al n. 1332 di reg. part. E n. 1737 di reg. generale dell'Atto di Donazione per notaio Giuseppe Pelloni di Velletri, del 22/04/1982 Rep. 26951

A Favore:

*****Omissis***** per il Diretto Dominio di 1/1,

Contro:

*****Omissis***** per il Diretto Dominio di 1/1,

Immobili

Diretto Dominio di Terreni "detenuti da coloni" in Gavignano, Fog. 16, p.la 125 (frazionata ha originato poi l'attuale p.la 158)

NOTE

Annotamento a trascrizione n. reg. part. 143 del 16.04.1998, atto emesso dal Pretore di Segni in data 17.02.1973, rep. n. 13/1,

A favore: *****Omissis*****

Contro: *****Omissis*****

su terreni in Gavignano al foglio 16 p.la 125 di are 9,00, p.la 156 di are 16,70 e p.la 157 di are 42,50 (in detta annotazione non è specificato nulla).

2) annotamento a trascrizione n. reg. part. 144 del 16.04.1998, atto emesso dal Tribunale di Velletri, sez. speciale agraria, in data 10.12.1984, rep. n. 971/1,

A favore: *****Omissis*****

Contro: *****Omissis*****

su terreni in Gavignano al fog. 16 p.la 125 di are 9,00, p.la 156 di are 16,70 e p.la 157 di are 42,50 (In detta annotazione non è specificato nulla)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da Certificato del Notaio Alessandro Taddei nonché dalla relazione di verifica dell'avv. Elisa Fortini depositate in atti.

Iscrizioni

- 1) **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona del 19.05.2015, rep. n. 484, iscritta il **07.10.2015** al n. reg. part. 636 e n. reg. gen. 4278, capitale di euro 12.161,77 e iscrizione di euro 20.000,00,
a favore

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****

grava

per la piena proprietà tra gli altri su Terreno in Gavignano località Rufanico in catasto terreni foglio 16 p.la 158 (già 125/parte) di ha. 0.68.20.

Trascrizioni

- 1) **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*****

grava

per la piena proprietà tra gli altri su Terreno in Gavignano località Rufanico in catasto terreni foglio 16 p.la 158 (già 125/parte) di ha. 0.68.20

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Regolatore generale approvato dalla Regione Lazio con deliberazione della Giunta Regionale n. 3803 del 14/07/1987, il terreno di che trattasi ricade in "ZONA AGRICOLA" - I relativi Parametri edilizi di zona consentiti sono previsti dalla Legge Regionale 22/12/1999 n. 38 e s.m.i. (Vds Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non vi sono fabbricati

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Visto il tipo di immobile non esistono oneri condominiali



STIMA /LOTTO 17

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per la 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 "discrete".
- 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 2,00 pertanto si valuta come segue:

superficie Mq. 6.820 x €. 2,00 = €. **13.640,00** che arrotondati ad Euro **14.000,00** 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) Atto di Donazione a Favore dell'esecutato
- 3) Estratto di mappa catastale
- 4) Visura Storica Catastale
- 5) Certificato di Destinazione Urbanistica e Dichiarazione Inesistenza usi civici
- 6) Grafico esplicativo redatto dallo scrivente con documentazione fotografica
- 7) Copia Relazione versione Privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA - LOTTO 17

Appezamento di terreno incolto sito in Gavignano (RM) Località Rufanico, Strada Vicinale per Gorga, distinto al catasto terreni al foglio 16 con i mappali 158 (già 125/parte) di catastali totali Ha 0.68.20 di qualità seminativo arborato di classe 3[^] con i redditi domenicale di €. 52,83 ed agrario di euro 29,94, confinante a Nord con strada Vicinale per Gorga, ad Est con proprietà fog. 16 p.la 241 a Sud con Strada vicinale del Formale, ad Ovest con proprietà fog. 16 p.lle 96 e 125, 156, salvi se altri.
Il terreno ricade in "Zona Agricola"

Prezzo base d'asta: € 14.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONI IMMOBILIARI RIUNITE 179/2021 E 61/2022 DEL R.G.E. -
LOTTO 17

LOTTO 17 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.000,00

Appezzamento di Terreno			
Ubicazione:	Gavignano, località Rufanico		
Diritto reale: Da verificare	Proprietà - o Diretto Dominio	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Identificato al catasto Terreni Fg. 16, mappali 158	Superficie	Ha 0.68.20
Stato conservativo:	Terreno incolto		
Descrizione:	Appezzamento di terreno incolto sito in Gavignano (RM) Località Rufanico, Strada Vicinale per Gorga, distinto al catasto terreni al foglio 16 con i mappali 158 (già 125/parte) di catastali totali Ha 0.68.20 di qualità seminativo arborato di classe 3^ con i redditi domenicale di €. 52,83 ed agrario di euro 29,94, confinante a Nord con strada Vicinale per Gorga, ad Est con proprietà fog. 16 p.lla 241 a Sud con Strada vicinale del Formale, ad Ovest con proprietà fog. 16 p.lle 96 e 125, 156, salvi se altri. Il terreno ricade in "Zona Agricola"		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO – LOTTO 17

Da Certificato del Notaio Alessandro Taddei nonché dalla relazione di verifica dell'avv. Elisa Fortini depositate in atti.

Iscrizioni

- 1) **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona del 19.05.2015, rep. n. 484, iscritta il 07.10.2015 al n. reg. part. 636 e n. reg. gen. 4278, capitale di euro 12.161,77 e iscrizione di euro 20.000,00,

a favore

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****

grava

per la piena proprietà tra gli altri su Terreno in Gavignano località Rufanico in catasto terreni foglio 16 p.la 158 (già 125/parte) di ha. 0.68.20.

Trascrizioni

- 1) **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*****

grava

per la piena proprietà tra gli altri su Terreno in Gavignano località Rufanico in catasto terreni foglio 16 p.la 158 (già 125/parte) di ha. 0.68.20