

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

ACCERTAMENTO CONSISTENZA LOTTO 1

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apa Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 358/1996 del R.G.E.
promossa da

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

contro

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

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

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

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

Incarico	3
Premessa	3
Consistenza Lotto 1.....	3
Ispezione ipotecaria esproprio	7
Analisi dell'Ispezione Ipotecaria Del 06/02/2024	7
Analisi dell'ispezione Ipotecaria Del 31/01/2024.....	7
Analisi dell'ispezione Ipotecaria Del 31/01/2024.....	8
Analisi dell'ispezione Ipotecaria Del 31/01/2024.....	8
Elenco delle particelle oggetto di esproprio.....	9
Accesso agli atti ASTRAL SPA	11
Decreti di espropriazione.....	11
Relazione.....	13
Conclusione	17
Allegati	17

In data 12/09/2024 il sottoscritto Arch. Apa Diego, con studio in Via Paganico, 10 - 00049 - Velletri (RM), e-mail arch.diegoapa@libero.it, PEC d.apa@pec.archrm.it, Tel. 320 7726257, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

Oggetto del presente incarico è la verifica della consistenza del lotto 1 della procedura in epigrafe. Tale verifica si è resa necessaria in seguito all'istanza depositata dal Notaio delegato Giuseppe Maria Caparelli, nella quale segnalava l'intervento di espropri per pubblica utilità su alcune particelle di terreno oggetto di vendita. Pertanto, il sottoscritto veniva nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice Enrico Colognesi, al fine di accertare la consistenza in seguito agli espropri effettuati.

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONSISTENZA LOTTO 1

Dall'analisi del "Riepilogo Bando d'Asta" a firma del CTU Geom. M. Moroni, definito sulla base dell'atto di pignoramento in atti, il lotto 1 era formato da una serie di immobili e terreni, identificati catastalmente al N.C.E.U. e al N.C.T. al foglio 9 del Comune di Grottaferrata, località Castel de Paolis.

ASTE
GIUDIZIARIE®
RIEPILOGO BANDO D'ASTABANDO DI VENDITA LOTTO UNO

Quota intera complesso immobiliare sita in Loc.tà "Castel De Paolis" in GROTTOFERRATA alla Via Castel De Paolis s.n.c. dell'estensione complessiva di Ha 10.67.51 dove risultano edificati fabbricati civili ed agricoli della superficie di mq. 1.275, con relative accessioni e pertinenze, tutto il terreno è attraversato dalla Ferrovia ROMA-Albano Laziale, le porzioni immobiliari risultano censite all'Agenzia del Territorio (già N.C.T. e N.C.E.U.) del Comune di Grottaferrata (RM) località Castel De Paolis distinte al Foglio 9 e precisamente, Particelle 32 (f.r.) (già fusione delle part. 31, 32 (f.r.), 33 (f.r.) e parte della part. 288), 287, 590 (già parte part. 288), 289, 592 (già parte della part. 290), 291, 292, 293 e 294, 25, 36, 160, 295 (già 36) e 296 (già 36), 16, 558 (già 46), 559 (già 46) e 245, 298 e 60, 527 (già 76), 528 (già 76) e 387 (ex 62/b), 297 e 201, 183, 55 (f.r.), 63 e 185, 560 (già 47), 561 (già 47) e 50 (f.r.), 529 (già 77), 530 (già 77), 61, e 62, 51 (f.r.), 53, 57, 59 (f.r.), Particella 32 sub. 501 cat. C/1 rc € 10.920,79 e sub. 502 cat. A/3 rc. € 1.464,16. (i due subalterni derivano da variazione catastale per fusione-ampliamento e frazionamento degli immobili contraddistinti con la part. 32 sub. 1 - sub. 2 part. 33 sub. 1 - sub. 2 - sub. 3)

PREZZO BASE D'ASTA € 2.011.000,00

Diconsi Euro duemilioniundicimila/00

Riepilogo Bando d'asta Lotto 1

Dalla descrizione si evince che trattasi di quota intera del complesso immobiliare sito in Loc.tà "Castel De Paolis", Grottaferrata, via Castel de Paolis snc, dell'estensione complessiva di Ha 10.67.51 dove risultano edificati fabbricati civili ed agricoli della superficie di mq 1.275, con relative accessioni e pertinenze. L'intera proprietà, attraversata dalla Ferrovia Roma - Albano Laziale, risulta censita al N.C.T. e al N.C.E.U. come di seguito elencata:

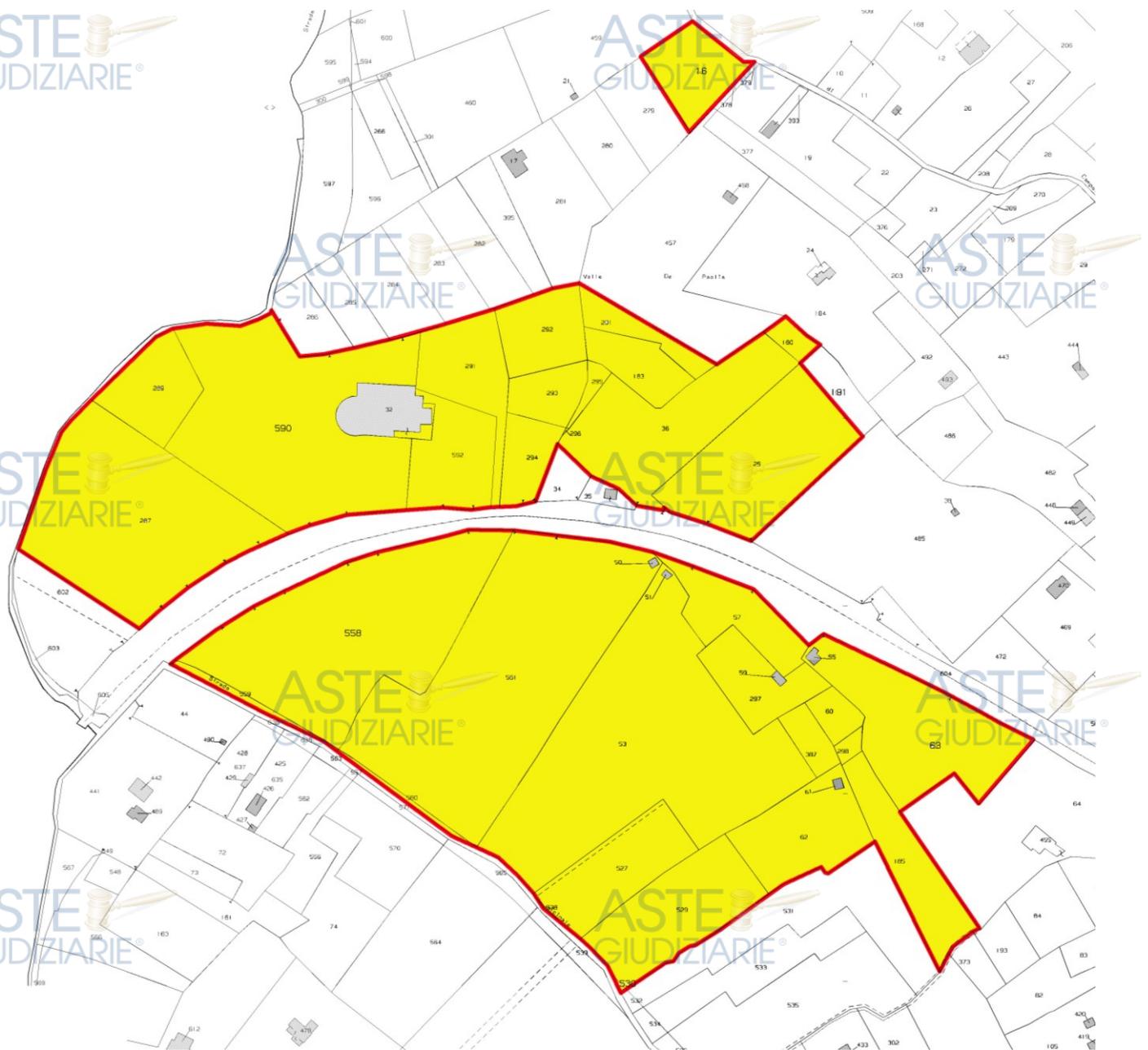
- **Particelle n. 32, 287, 590, 289, 592, 291, 292, 293, 294, 25, 36, 160, 295, 296, 16, 558, 559, 245, 298, 60, 527, 528, 387, 297, 201, 183, 55, 63, 185, 560, 561, 50, 529, 530, 61, 62, 51, 53, 57, 59 (i terreni)**
- **Particella n. 32, sub. 501, cat. C/1 e sub. 502 cat. A/3 (i fabbricati)**

ELENCO PARTICELLE BANDO D'ASTA

- **32** (al C.T. ente urbano, 1275 mq) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **32** (al C. F. subalterni 501 e 502) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **287** (al C.T. Vigneto, 9317 mq, **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **590 oggi soppressa** (la soppressione ha generato le particelle **641** e **642**, oggi soppressa). La particella è derivata dalla soppressione a sua volta delle particelle 288, 290, presenti sul pignoramento
- **289 oggi soppressa** (la soppressione ha generato le particelle **633** e **634**, oggi soppressa). La particella derivava dalla soppressione a sua volta delle particelle 288, 290, presenti sul pignoramento
- **592** (al C.T. vigneto, 2258 mq, **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **291** (al C.T. Vigneto, 2260 mq, **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **292** (al C.T. Vigneto, 1764 mq, **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **293** (al C.T. Vigneto, 1046 mq, **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **294** (al C.T. Vigneto, 1213 mq, **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **25** (al C.T. Vigneto, 5040 mq, **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **36** (al C.T. Vigneto, 4913 mq, **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **160** (al C.T. Pascolo, 340 mq, **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **295** (al C.T. Vigneto, 140 mq, **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **296** (al C.T. Vigneto, 7 mq, **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**

- **16 (Intestata catastalmente ad altra proprietà)**
- **558** (al C.T. Vigneto, 9930 mq, **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **559 oggi soppressa** (la soppressione ha generato le particelle 528, 530, 628, 630, 632, 634, 640, 642 oggi sopresse)
- **245** (al C.T. Vigneto, 2610 mq, **** Omissis ****) - **Non presente sull'estratto di mappa (derivante da un frazionamento del 03/04/1973)**
- **298** (al C.T. Pascolo, 165 mq, **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **60** (al C.T. Pascolo, 550 mq, **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **527** (al C.T. Vigneto, 2690 mq, **** Omissis **** e **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **528 soppressa** (la soppressione ha generato le particelle 530, 559, 560, 628, 630, 632, 634, 640, 642 oggi sopresse)
- **387** (al C.T. Vigneto, 640 mq, **** Omissis **** e **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **297** (al C.T. Vigneto, 1800 mq, **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **201** (al C.T. Vigneto, 900 mq, **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **183** (al C.T. Vigneto, 1320 mq, **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **55** (al C.T. ente urbano, 41 mq) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **63** (al C.T. Vigneto, 4960 mq, **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **185** (al C.T. Vigneto, 2555 mq, **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **560 oggi soppressa** (la soppressione ha generato le particelle 528, 530, 559, 560, 628, 630, 632, 634, 640, 642 oggi sopresse)
- **561** (al C.T. Vigneto, 10505 mq, **** Omissis **** e **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **50** (al C.T. Fabb. rurale, 17 mq, **** Omissis **** e **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **529** (al C.T. Vigneto, 3650 mq, **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **530 oggi soppressa** (la soppressione ha generato le particelle 528, 559, 560, 628, 630, 632, 634, 640, 642 oggi sopresse)

- **61** (al C.T. Pascolo arborato, 28 mq, **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **62** (al C.T. Vigneto, 2810 mq, **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **51 oggi soppressa (al posto della 51 oggi c'è la particella 663)**
- **53** (al C.T. Vigneto, 13170 mq, **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **57** (al C.T. Pascolo arborato 1232, Vigneto, 708 mq, **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**
- **59** (al C.T. Pascolo arborato, 29 mq, **** Omissis ****) - **Presente sull'estratto di mappa**



 *Rappresentazione delle particelle indicate nel bando d'asta del 1° Lotto*

ANALISI DELL'ISPEZIONE IPOTECARIA DEL 06/02/2024

Atto amministrativo del 09/05/2017, rep. 11566

Astral SPA Azienda Stade Lazio

Espropriazione per pubblica utilità

Unità Negoziale 1: a favore del Comune di Grottaferrata, contro ** Omissis ******

Catasto terreni del Comune di Grottaferrata

- Particella 630
- Particella 628
- Particella 632
- Particella 642
- Particella 634
- Particella 603
- Particella 530

ANALISI DELL'ISPEZIONE IPOTECARIA DEL 31/01/2024

Atto amministrativo del 09/05/2017, rep. 11574

Astral SPA Azienda Stade Lazio

Espropriazione per pubblica utilità

Unità Negoziale 1: a favore del Comune di Grottaferrata, contro ** Omissis **** e **** Omissis ******

Catasto terreni del Comune di Grottaferrata

- Particella 560

Atto amministrativo del 09/05/2017, rep. 11564

Astral SPA Azienda Stade Lazio

Espropriazione per pubblica utilità

Unità Negoziale 1: a favore del Comune di Grottaferrata, contro ** Omissis **** e **** Omissis ******

Catasto terreni del Comune di Grottaferrata

- Particella 528

Atto amministrativo del 09/05/2017, rep. 11564

Astral SPA Azienda Stade Lazio

Espropriazione per pubblica utilità

Unità Negoziale 1: a favore del Comune di Grottaferrata, contro ** Omissis ******

Catasto terreni del Comune di Grottaferrata

- Particella 559

Elenco particelle oggetto di esproprio contro ** Omissis ******

- **630 soppressa** (prima della soppressione 145 mq)
- **628 soppressa** (prima della soppressione 2 mq)
- **632 soppressa** (prima della soppressione 545 mq)
- **642 soppressa** (prima della soppressione 640 mq)
- **634 soppressa** (prima della soppressione 190 mq)
- **603 soppressa** (prima della soppressione 150 mq)
- **603 soppressa** (prima della soppressione 150 mq)
- **530 soppressa** (prima della soppressione 20 mq)

Elenco particelle oggetto di esproprio contro ** Omissis **** e **** Omissis ******

- **560 soppressa** (prima della soppressione 155 mq)

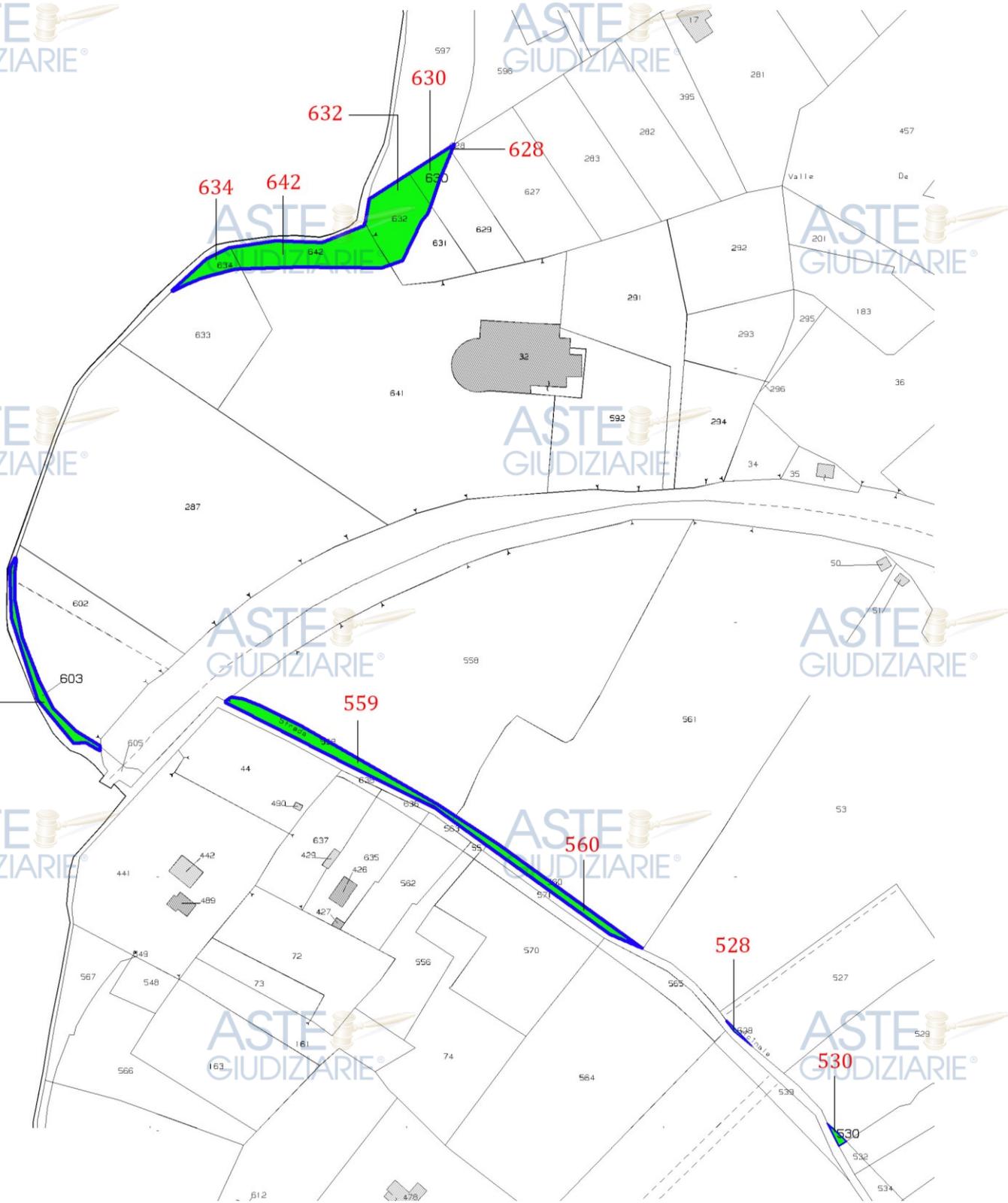
Elenco particelle oggetto di esproprio contro ** Omissis **** e **** Omissis ******

- **528 soppressa** (prima della soppressione 10 mq)

Elenco particelle oggetto di esproprio contro ** Omissis ******

- **559 soppressa** (prima della soppressione 310 mq)

Totale sup. espropriata = 2317,00 mq



Rappresentazione delle particelle oggetto di esproprio

In virtù di quanto emerso dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, lo scrivente CTU ha effettuato ricerca di documentazione attinente agli espropri e, dopo avere inviato formale richiesta di accesso agli atti presso la società Astral Spa, ha ricevuto risposta via PEC in data 07 gennaio 2025, con la seguente documentazione:

- Decreto di espropriazione **** Omissis **** prot. 11566
- Decreto di espropriazione **** Omissis **** e **** Omissis **** prot. 11574
- Decreto di espropriazione **** Omissis **** e **** Omissis **** prot. 11564
- Decreto di espropriazione **** Omissis **** prot. 11569
- Proposta e Accettazione **** Omissis **** ai sensi dell'art. 42 bis del DPR 327 dell'08/06/2001
- Frazionamenti foglio 9 del Comune di Grottaferrata

Gli espropri in questione hanno riguardato i *lavori di razionalizzazione del "Nodo Squarciarelli" IV° stralcio funzionale "Collegamento Villa Senni, Marino, Grottaferrata, Rocca di Papa"*.

DECRETI DI ESPROPRIAZIONE

ART. I

E' disposta l'acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Grottaferrata (RM) - Codice Fiscale, 02838140586, con sede in Piazzetta Eugenio Conti, I beneficiario dell'espropriazione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 42 bis del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, dei beni immobili utilizzati per scopi di pubblica utilità, occupati e trasformati nell'ambito dei lavori di razionalizzazione del "Nodo Squarciarelli" IV° stralcio funzionale "Collegamento Villa Senni, Marino, Grottaferrata, Rocca di Papa", oltre ai Comuni di Ciampino e Roma - IV° stralcio funzionale, censiti al Nuovo Catasto del Comune di Grottaferrata (RM) come segue:

Ditta proprietaria per 1/1;

- Foglio 9 particella n. 630 superficie da acquisire mq. 145;
- Foglio 9 particella n. 628 superficie da acquisire mq. 2;
- Foglio 9 particella n. 632 superficie da acquisire mq. 545;
- Foglio 9 particella n. 642 superficie da acquisire mq. 640;
- Foglio 9 particella n. 634 superficie da acquisire mq. 190;
- Foglio 9 particella n. 603 superficie da acquisire mq. 150;
- Foglio 9 particella n. 530 superficie da acquisire mq. 20;

*Stralcio Decreto di espropriazione **** Omissis **** prot. 11566*

ART.1

E' disposta l'acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Grottaferrata (RM) - Codice Fiscale, 02838140586, con sede in Piazzetta Eugenio Conti, I beneficiario dell'espropriazione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 42 bis del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, dei beni immobili utilizzati per scopi di pubblica utilità, occupati e trasformati nell'ambito dei lavori di razionalizzazione del "Nodo Squarciarelli" IV° stralcio funzionale "Collegamento Villa Senni, Marino, Grottaferrata, Rocca di Papa", oltre ai Comuni di Ciampino e Roma - IV° stralcio funzionale, censiti al Nuovo Catasto del Comune di Grottaferrata (RM) come segue:

Ditta

- **Foglio 9 particella n. 560 superficie da acquisire mq. 155;**

*Stralcio Decreto di espropriazione **** Omissis **** prot. 11574*

DECRETA

ART.1

E' disposta l'acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Grottaferrata (RM) - Codice Fiscale, 02838140586, con sede in Piazzetta Eugenio Conti, I beneficiario dell'espropriazione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 42 bis del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, dei beni immobili utilizzati per scopi di pubblica utilità, occupati e trasformati nell'ambito dei lavori di razionalizzazione del "Nodo Squarciarelli" IV° stralcio funzionale "Collegamento Villa Senni, Marino, Grottaferrata, Rocca di Papa", oltre ai Comuni di Ciampino e Roma - IV° stralcio funzionale, censiti al Nuovo Catasto del Comune di Grottaferrata (RM) come segue:

Ditta

- **Foglio 9 particella n. 528 superficie da acquisire mq. 10;**

*Stralcio Decreto di espropriazione **** Omissis **** prot. 11564*

DECRETA

ART.1

E' disposta l'acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Grottaferrata (RM) - Codice Fiscale, 02838140586, con sede in Piazzetta Eugenio Conti, I beneficiario dell'espropriazione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 42 bis del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, dei beni immobili utilizzati per scopi di pubblica utilità, occupati e trasformati nell'ambito dei lavori di razionalizzazione del "Nodo Squarciarelli" IV° stralcio funzionale "Collegamento Villa Senni, Marino, Grottaferrata, Rocca di Papa", oltre ai Comuni di Ciampino e Roma - IV° stralcio funzionale, censiti al Nuovo Catasto del Comune di Grottaferrata (RM) come segue:

Ditta

- **Foglio 9 particella n. 559 superficie da acquisire mq. 310;**

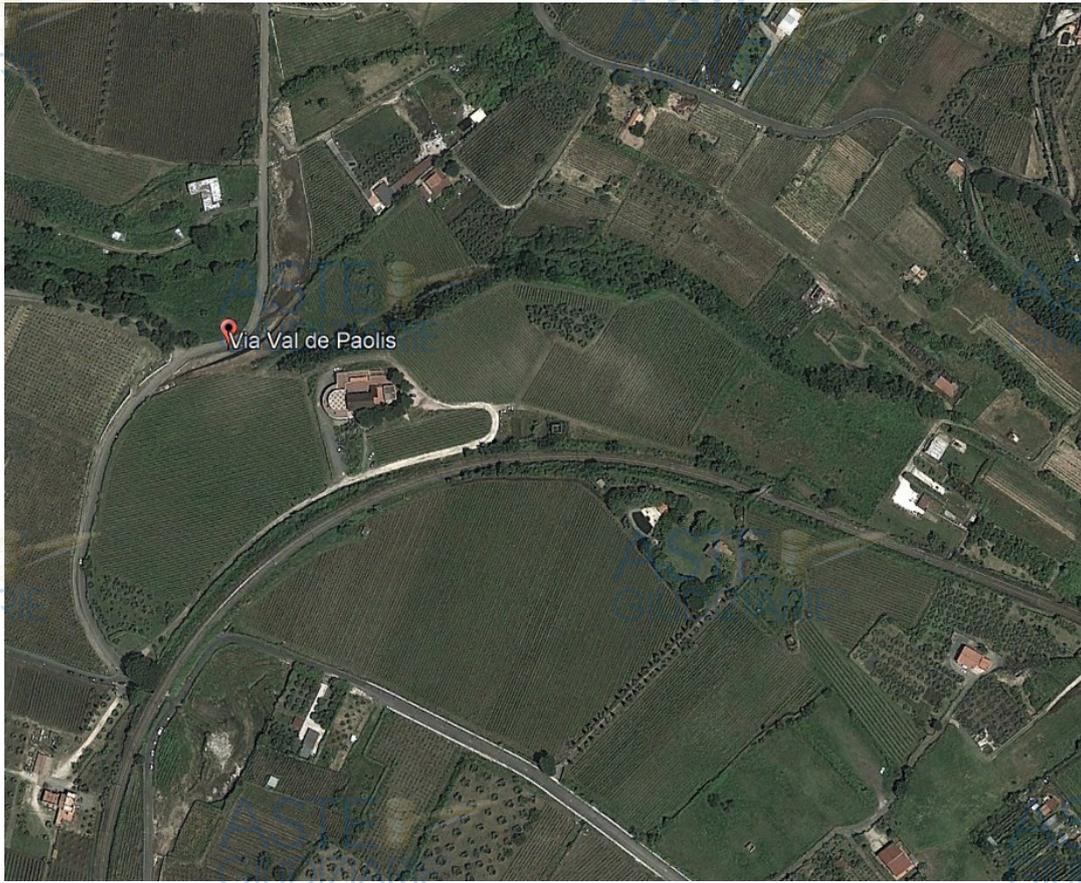
*Stralcio Decreto di espropriazione **** Omissis **** prot. 11569*

Il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo sui luoghi in oggetto, alla presenza del **** Omissis **** e del Custode Dott. Giovanni Bacicalupi, in data 05/12/2024. In tale circostanza lo scrivente ha effettuato una ricognizione dello stato dei luoghi **limitatamente al tema degli espropri**, come da indicazione del quesito posto.

Dalla visione delle immagini storiche satellitari si evince la variazione della consistenza in seguito agli espropri effettuati. Già nel 2011 si può notare come stava cambiando la conformazione della proprietà, in particolare nella porzione a nord del lotto, a favore della strada di confine, via Val de Paolis.



Situazione aprile 2004



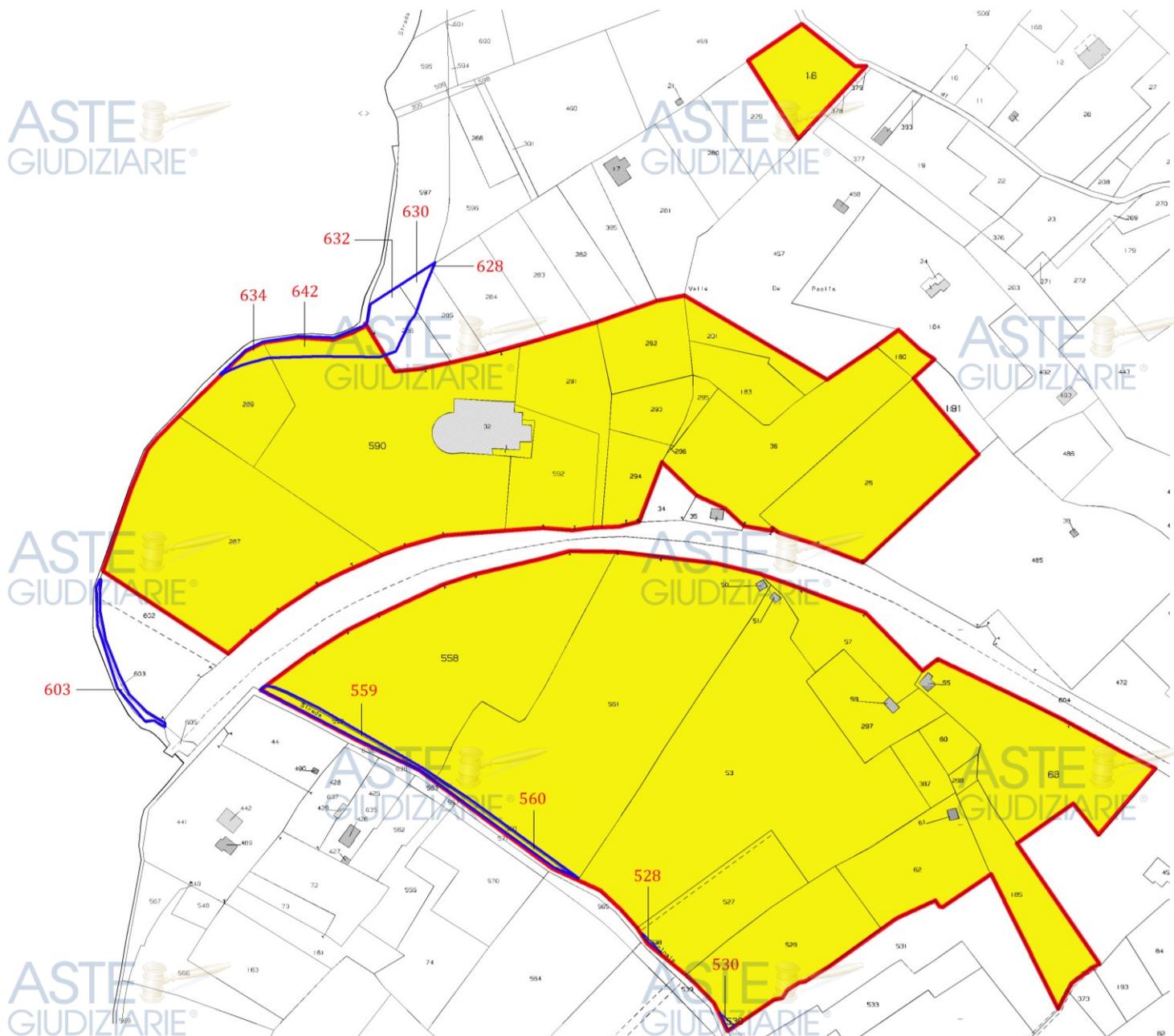
Situazione maggio 2011



Situazione aprile 2018

Lo scrivente ha effettuato inoltre accesso agli atti del Tribunale di Velletri e, sia all'interno del fascicolo cartaceo, quanto all'interno del fascicolo telematico, non ha reperito alcuna documentazione tecnica (planimetrie, rilievi, ecc) e né tanto meno i titoli di proprietà delle numerose particelle di terreno oggetto di pignoramento.

Dallo studio dei documenti, partendo dal perimetro individuato sull'estratto di mappa delle particelle che costituivano il primo lotto, e la sovrapposizione con esse delle particelle oggetto di esproprio, si individuano le reali porzioni di terreno espropriate e che, pertanto, sono da intendersi escluse dal nuovo bando d'asta.



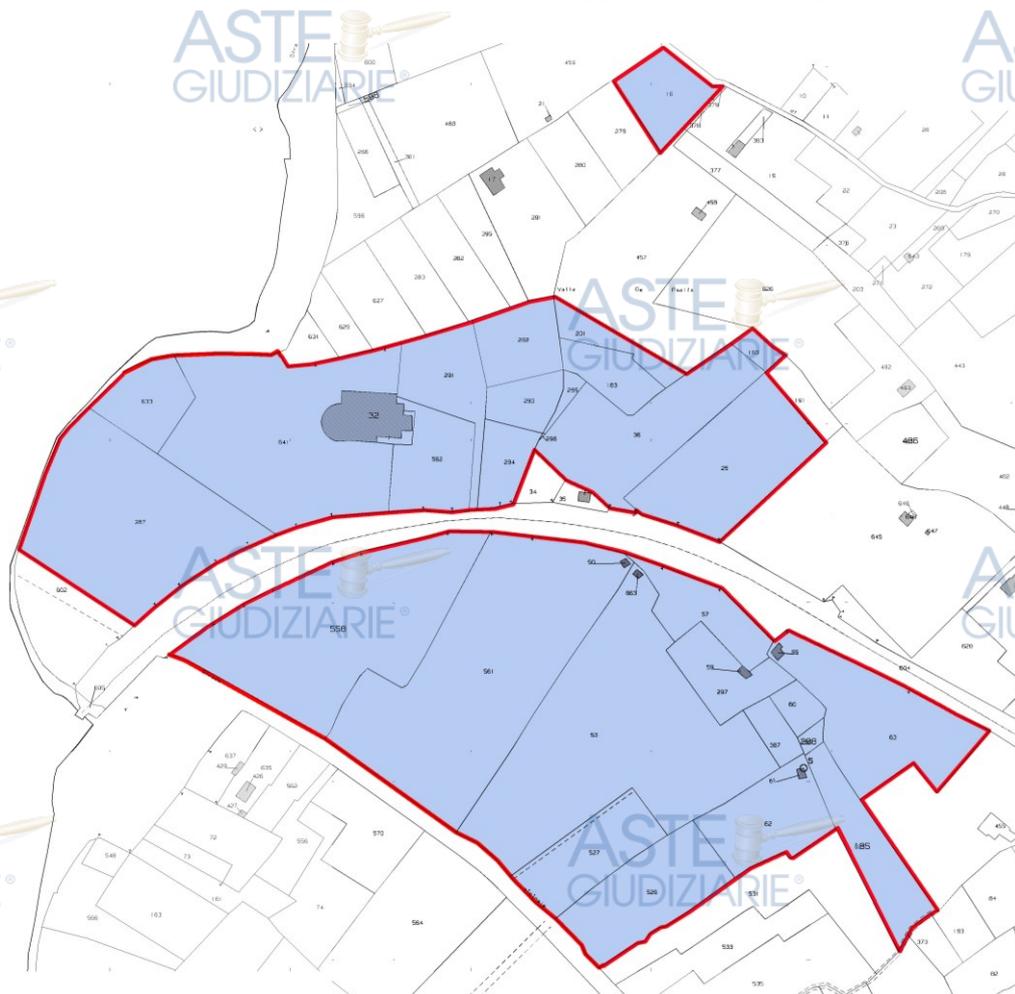
Sovrapposizione tra le particelle indicate nel bando di gara e le porzioni di terreno oggetto di esproprio

Le porzioni di terreno oggetto di esproprio, come appurato dall'analisi delle ispezioni ipotecarie e soprattutto dai decreti di espropriazione emessi dalla società Astral Spa, sono identificate dalle particelle n. 630, 628, 632, 642, 634, 603, 530, 560, 528, 559, costituite al N.C.T. del Comune di Grottaferrata. Oggi tali particelle, dopo essere state intestate al Comune di Grottaferrata con i decreti sopra citati, con oggetto di espropriazione per pubblica utilità, risultano soppresse. Le porzioni oggetto di esproprio, costituenti oggi parte delle strade che confinano con la proprietà pignorata, hanno una consistenza totale pari a 2.317,00 mq.

Le particelle costituite e atte ad identificare le porzioni di terreno oggetto di esproprio hanno comportato la variazione di alcune particelle (sia in termine di numero che in termine di superficie) costituenti il bando d'asta originario.

La sovrapposizione effettuata dallo scrivente identifica chiaramente quanto descritto. Quello che appare meno evidente riguarda alcune porzioni di terreno espropriate, rappresentate dalle particelle n. 632, 630, 628 e 630, che non coincidono con le particelle oggetto di pignoramento, ma comunque presenti nei decreti di espropri a carico dei soggetti pignorati.

Da ciò deriva la conformazione attuale, rappresentata dalla mappa catastale di seguito



Situazione attuale

CONCLUSIONE

In virtù del quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice - *accertare la consistenza in seguito agli espropri effettuati - considerato i relativi frazionamenti e il bando d'asta iniziale*, il sottoscritto ha potuto identificare, al netto delle particolarità sopra evidenziate, le particelle atte ad identificare, a parere dello scrivente, i terreni oggetto del primo lotto.

Pertanto, le particelle che identificano i terreni che costituiscono il primo lotto, censite al N.C.T. al foglio 9 del Comune di Grottaferrata, sono:

32, 287, 641, 633, 592, 291, 292, 293, 294, 25, 36, 160, 295, 296, 16 (Intestata catastalmente ad altra proprietà), 558, 245 (Non presente sull'estratto di mappa e derivante da un frazionamento del 03/04/1973), 298, 60, 527, 387, 297, 201, 183, 55, 63, 185, 561, 50, 529, 61, 62, 663, 53, 57, 59, oltre le porzioni immobiliari censite al N.C.E.U. identificate con i subalterni 501 e 502, della **particella 32**.

Tanto per l'incarico conferito, lo scrivente resta a disposizione per qualsivoglia chiarimento.

Velletri, li 13/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Apa Diego

ALLEGATI

1. Decreto di esproprio prot. 11566
2. Decreto di esproprio prot. 11574
3. Decreto di esproprio prot. 11564
4. Decreto di esproprio prot. 11569
5. Accettazione **** Omissis ****
6. Frazionamenti foglio 9 - Grottaferrata
7. Documentazione catastale particelle oggetto di esproprio
8. Documentazione catastale consistenza attuale
9. Estratto di mappa riferito al bando d'asta originario
10. Estratto di mappa con indicazione delle particelle oggetto di esproprio
11. Estratto di mappa attuale