
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Muscato Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 143/2023 del R.G.E.

promossa da

****omissis****

contro

****omissis****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Titolarietà	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	10
Stato conservativo.....	11
Stato di occupazione	11
Quesito attinente la viltà del canone	12
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Stima / Formazione lotti	15
ALLEGATI	19
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 143/2023 del R.G.E.....	21
Lotto Unico	21

INCARICO

All'udienza del 24/05/2023, il sottoscritto Arch. Muscato Mauro, con studio in Via Camillo Mada, 18 - 00049 - Velletri (RM), email mauromuscato@gmail.com, PEC m.muscato@pec.archrm.it, Tel. 346 41 28 200, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Nazareno Strampelli (Coord. Geografiche: 41°38'04.3"N 12°33'11.0"E)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Nazareno Strampelli

DESCRIZIONE

Terreni agricoli siti nel Comune di Ardea (RM), in Via Nazareno Strampelli sc, identificati in Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 42, particelle 58, 59, 60, 61, 334, 806, 807, 808, 809, 810, 813, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914.

I terreni, per lo più incolti ma ben tenuti, distano poche centinaia di metri dalla Via Pontina (Strada Statale 148), sono direttamente accessibili dalla Via pubblica denominata Nazareno Strampelli e si estendono complessivamente per una superficie di mq 71.670,00.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

TITOLARITÀ

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)

CONFINI

I terreni, unitamente tra loro, confinano con le particelle 126, 203, 309, 310, 664, 795, 1497, del foglio 42 del Comune di Ardea, con Via N. Strampelli, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
sub. 58: Terreno agricolo	1390,00 mq	1390,00 mq	1	1390,00 mq	0,00 m	T
sub.59: Terreno agricolo	8610,00 mq	8610,00 mq	1	8610,00 mq	0,00 m	T
sub. 60: Terreno agricolo	9454,00 mq	9454,00 mq	1	9454,00 mq	0,00 m	T
sub. 61: Terreno agricolo	5860,00 mq	5860,00 mq	1	5860,00 mq	0,00 m	T
sub. 806: Terreno agricolo	5714,00 mq	5714,00 mq	1	5714,00 mq	0,00 m	T
sub. 807: Terreno agricolo	546,00 mq	546,00 mq	1	546,00 mq	0,00 m	T
sub. 808: Terreno agricolo	4286,00 mq	4286,00 mq	1	4286,00 mq	0,00 m	T
sub. 809: Terreno agricolo	4140,00 mq	4140,00 mq	1	4140,00 mq	0,00 m	T
sub. 810: Terreno agricolo	1300,00 mq	1300,00 mq	1	1300,00 mq	0,00 m	T
sub. 813: Terreno agricolo	2860,00 mq	2860,00 mq	1	2860,00 mq	0,00 m	T
sub. 908: Terreno agricolo	3323,00 mq	3323,00 mq	1	3323,00 mq	0,00 m	T
sub. 910: Terreno agricolo	4040,00 mq	4040,00 mq	1	4040,00 mq	0,00 m	T
sub. 911: Terreno agricolo	2880,00 mq	2880,00 mq	1	2880,00 mq	0,00 m	T
sub. 912: Terreno agricolo	220,00 mq	220,00 mq	1	220,00 mq	0,00 m	T
sub. 913: Terreno agricolo	430,00 mq	430,00 mq	1	430,00 mq	0,00 m	T
sub. 914: Terreno agricolo	8270,00 mq	8270,00 mq	1	8270,00 mq	0,00 m	T
sub. 334/parte: Zona F7	915,00 mq	915,00 mq	1	915,00 mq	0,00 m	T
sub. 334/parte: Terreno agricolo	6225,00 mq	6225,00 mq	1	6225,00 mq	0,00 m	T
sub. 909/parte: Zona F7	220,00 mq	220,00 mq	1	220,00 mq	0,00 m	T
sub. 909/parte: Terreno agricolo	987,00 mq	987,00 mq	1	987,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				71670,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71670,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della stima dei terreni in oggetto, si segnala che le particelle 334 e 909 rientrano in parte nella Zona Territoriale di P.R.G. destinata a "Servizi Tecnologici", Zona F/7. Tali zone sono destinate a servizi pubblici tecnologici ai sensi dell'art. 26 delle Norme Tecniche di P.R.G.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/03/2018 al 31/08/2023	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 908, Porz. 1 Qualità Prato Cl.U Superficie (ha are ca) 3000 Reddito dominicale € 12,16 Reddito agrario € 5,42
Dal 28/03/2018 al 31/08/2023	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 908, Porz. 2 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 323 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,67
Dal 28/03/2018 al 31/08/2023	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 813 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2860 Reddito dominicale € 13,07 Reddito agrario € 8,12
Dal 28/03/2018 al 31/08/2023	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 809 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 4140 Reddito dominicale € 5,02 Reddito agrario € 5,35
Dal 28/03/2018 al 31/08/2023	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 810 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1300 Reddito dominicale € 10,98 Reddito agrario € 7,05
Dal 28/03/2018 al 31/08/2023	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 909 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1207 Reddito dominicale € 2,09 Reddito agrario € 2,49
Dal 28/03/2018 al 31/08/2023	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 913 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 430 Reddito dominicale € 0,74 Reddito agrario € 0,89
Dal 28/03/2018 al 31/08/2023	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 914 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 8270 Reddito dominicale € 14,31 Reddito agrario € 17,08
Dal 28/03/2018 al 31/08/2023	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 912

		Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 220 Reddito dominicale € 0,38 Reddito agrario € 0,45
Dal 28/03/2018 al 31/08/2023	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 910 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 4040 Reddito dominicale € 18,47 Reddito agrario € 11,48
Dal 28/03/2018 al 31/08/2023	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 911 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 2880 Reddito dominicale € 4,98 Reddito agrario € 5,95
Dal 28/03/2018 al 31/08/2023	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 60, Porz. 2 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 4454 Reddito dominicale € 5,41 Reddito agrario € 5,75
Dal 28/03/2018 al 31/08/2023	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 61 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 5860 Reddito dominicale € 49,48 Reddito agrario € 31,78
Dal 28/03/2018 al 31/08/2023	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 60, Porz. 1 Qualità Prato Cl.U Superficie (ha are ca) 5000 Reddito dominicale € 20,27 Reddito agrario € 9,04
Dal 28/03/2018 al 31/08/2023	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 58 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1390 Reddito dominicale € 1,11 Reddito agrario € 0,07
Dal 28/03/2018 al 31/08/2023	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 59 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 8610 Reddito dominicale € 72,70 Reddito agrario € 46,69
Dal 28/03/2018 al 31/08/2023	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 334, Porz. 1 Qualità Prato Cl.U Superficie (ha are ca) 3000 Reddito dominicale € 12,16 Reddito agrario € 5,42

Dal 28/03/2018 al 31/08/2023	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 808, Porz. 1 Qualità Prato Cl.U Superficie (ha are ca) 1600 Reddito dominicale € 6,49 Reddito agrario € 2,89
Dal 28/03/2018 al 31/08/2023	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 808, Porz. 2 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 2686 Reddito dominicale € 3,26 Reddito agrario € 3,47
Dal 28/03/2018 al 31/08/2023	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 807 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 546 Reddito dominicale € 4,61 Reddito agrario € 2,96
Dal 28/03/2018 al 31/08/2023	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 334, Porz. 2 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 4140 Reddito dominicale € 7,16 Reddito agrario € 8,55
Dal 28/03/2018 al 31/08/2023	**omissis**	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 806 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 5714 Reddito dominicale € 48,25 Reddito agrario € 30,99

N.B. Si precisa che i terreni oggetto di pignoramento e siti in Ardea, hanno subito una VARIAZIONE TERRITORIALE nel 09/01/1971, in atti del Catasto dal 28/03/2018 (DPR N. 13).
Il territorio proveniente dal Comune di Pomezia G811 é stato quindi trasferito al Comune di Ardea M213 (n. 1/2018).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
42	58				Bosco ceduo	3	1390 mq	1,11 €	0,07 €	
42	59				Seminativo	2	8610 mq	72,7 €	46,69 €	
42	60		1		Prato	U	5000 mq	20,27 €	9,04 €	
42	60		2		Seminativo	5	4454 mq	5,41 €	5,75 €	
42	61				Seminativo	2	5860 mq	49,48 €	31,78 €	
42	334		1		Prato	U	3000 mq	12,16 €	5,42 €	
42	334		2		Seminativo	4	4140 mq	7,16 €	8,55 €	
42	806				Seminativo	2	5714 mq	48,25 €	30,99 €	
42	807				Seminativo	2	546 mq	4,61 €	2,96 €	
42	808		1		Prato	U	1600 mq	6,49 €	2,89 €	
42	808		2		Seminativo	5	2686 mq	3,26 €	3,47 €	
42	809				Seminativo	5	4140 mq	5,02 €	5,35 €	
42	810				Seminativo	2	1300 mq	10,98 €	7,05 €	
42	813				Seminativo	3	2860 mq	13,07 €	8,12 €	
42	908		1		Prato	U	3000 mq	12,16 €	5,42 €	
42	908		2		Seminativo	4	323 mq	0,56 €	0,67 €	
42	909				Seminativo	4	1207 mq	2,09 €	2,49 €	
42	910				Seminativo	3	4040 mq	18,47 €	11,48 €	
42	911				Seminativo	4	2880 mq	4,98 €	5,95 €	
42	912				Seminativo	4	220 mq	0,38 €	0,45 €	
42	913				Seminativo	4	430 mq	0,74 €	0,89 €	
42	914				Seminativo	4	8270 mq	14,31 €	17,08 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnala che non risulta correttamente volturata la particella 911 del Foglio 42, attualmente intestata erroneamente in catasto ai precedenti proprietari. Risulta proprietaria del bene la sig.ra ****omissis****, eseguita, in forza di Atto di Compravendita trascritto in data 05/07/1996 ai nn. 25355/14103. Si rende necessario procedere alla Voltura della suddetta particella in favore della sig.ra ****omissis****.

STATO CONSERVATIVO

I terreni, alla data del sopralluogo, risultano in buono stato di pulizia e ordine generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta locato a terzi con contratto di locazione trentennale.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/01/2023
- Scadenza contratto: 09/01/2053

Canoni di locazione

Canone mensile: € 83,33

Canone annuo: € 1.000,00

Il contratto ha durata trentennale per l'importo complessivo di € 30.000,00.

Risulta registrato in data 26-01-2023 presso l'Ufficio TJ3, serie 3T, n. 221, in favore del sig. ****omissis****.

N.B. Seppure il contratto di locazione sia regolarmente registrato in data antecedente il pignoramento, lo scrivente non ritiene congruo il canone di locazione di 1.000,00 € annui per un terreno agricolo di oltre 7 ettari di superficie, per cui non terrà conto in fase di stima della sussistenza del suddetto contratto.

Tale asserzione è altresì avallata dall'art. 2923 c.c., il quale determina che "In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni".

La determinazione del giusto prezzo è stata calcolata dallo scrivente nel capitolo successivo.

Ai fini della stima si considererà quindi il terreno nello stato "libero".

QUESITO ATTINENTE LA VILTÀ DEL CANONE

In risposta al quesito attinente l'aspetto della viltà del canone, posto dal G.E. Dott. Colognesi Enrico con provvedimento del 19.09.2023, lo scrivente provvede in risposta alla determinazione del "giusto prezzo", con riferimento al già citato art. 2923 c.c.:

Prendendo come riferimento lo studio di mercato dei terreni agricoli dell'INEA, Istituto Nazionale di Economia Agraria, ed i dati dell'Ente Governativo RICA, Rete di Informazione Contabile Agricola, si è appurato che il canone medio per tipologia di terreno agricolo di tipo "seminativo asciutto" nella provincia di Roma, va da un minimo di 250,00 € ad un Massimo di 300,00€ per ettaro di terreno/anno.

Ottenendo con media aritmetica semplice la cifra, da ritenersi congrua, di 275,00 €/ha all'anno, e moltiplicandola per la superficie catastale oggetto di pignoramento, otteniamo:

$$275,00 \text{ €/ha} \times 7,16 \text{ ha} = 1.969,00 \text{ €/anno (giusto prezzo di Locazione annuo).}$$

Il limite al di sotto del quale il Prezzo non risulta congruo, ovvero se inferiore di un terzo, è il seguente:

$$1.969,00 \text{ €/anno} \times 1/3 = 656,33 \text{ €/anno}$$

$$1.969,00 \text{ €/anno} - 656,33 \text{ €/anno} = 1.312,67 \text{ €/anno}$$

Il canone attuale risulta quindi inferiore ad un terzo del giusto prezzo come sopra determinato:

$$1.000,00 \text{ €/anno} < 1.312,67 \text{ €/anno.}$$

A parere dello scrivente CTU il contratto di locazione risulterebbe NON opponibile alla procedura, salvo diverso parere del G.E., così come disposto nell'ultimo capoverso del provvedimento del 19.09.2023.

	Canoni annui	
	Minimo	Massimo
LAZIO		
Contratti in deroga per seminativi irrigui nella piana di Rieti(RI)	300	500
Contratti in deroga per prati di medica (RI)	250	300
Contratti in deroga per seminativi irrigui nella piana di Latina (LT)	400	800
Contratti in deroga per seminativi irrigui nella Valle del Sacco (FR)	400	600
Contratti in deroga per seminativi asciutti (VT)	350	400
Contratto in deroga seminativi asciutti a Poggio Mirteto (RI)	200	300
Contratto in deroga per seminativi asciutti nella piana di Leonessa (RI)	100	150
Contratti in deroga per cereali (RI)	200	300
Contratto in deroga per seminativi asciutti collinari (RM)	300	400
Contratti in deroga per seminativi asciutti (RM)	250	300
Contratti in deroga per seminativi asciutti (FR)	300	400
Accordi verbali per foraggiere (LT)	400	500
Pascoli nelle montagne di Rieti (RI)	150	300
Pascoli di collina nella zona di Allumiere e Tolfa (VT RM)	150	250
Contratti in deroga per seminativi irrigui da destinare a ortive (RM)	1.200	1.500
Contratti in deroga per seminativi irrigui del litorale romano da destinare a carote (RM)	2.500	3.000
Contratti in deroga per orticole (VT)	500	1.000
Contratti in deroga per orticole (LT)	900	1.500
Contratti in deroga per orticole e actinidia (LT)	1.500	2.500
Contratti per orticole in serra (LT)	3.500	5.500
Contratti in deroga per frutteti specializzati (RM)	700	1.200

TABELLA CANONI - FONTE "RICA"

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1995	**omissis**	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Coppola Giuseppe	28/04/1995	2414	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/05/1995	18516	11688
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/1996	**omissis**	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Caruso	05/07/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/07/1996	25355	14103
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

N.B. L'Atto di compravendita del Notaio Antonio Caruso di Roma, trascritto in data 05/07/1996 nn. 25355/14103 riguarda la particella 911, attualmente non correttamente volturata in catasto alla sig.ra **omissis**.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiunivo Tribunale di Velletri n. 1845/2022
Iscritto a AdE Roma 2 il 20/02/2023
Reg. gen. 8979 - Reg. part. 1136
Importo: € 150.000,00
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Velletri il 02/05/2023
Reg. gen. 24273 - Reg. part. 16881
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****

NORMATIVA URBANISTICA

Come accertato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea a seguito di richiesta del sottoscritto CTU e rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica:

- le particelle 58-59-60-61-806-807-808-809-810-813-908-910-911-912-9113-901 ricadono in zona agricola "E", di cui all'art. 25 della N.T.A. di P.R.G. approvato in data 01/08/1984 con Del. di G.R. 5192;

- le particelle 334-909 ricadono parte in zona agricola "E", di cui all'art. 25 della N.T.A. di P.R.G., e parte in zona "F7-Servizi" di cui all'art. 26 delle N.T.A.

Tali zone sono destinate a servizi pubblici tecnologici.

La zona indicata con le particelle 58, 59, 60/parte, 806, 807 e 808 è inoltre sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42 del 22 gennaio 2004, PTPR approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/2021.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Nazareno Strampelli
Terreni agricoli siti nel Comune di Ardea (RM), in Via Nazareno Strampelli sc, identificati in Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 42, particelle 58, 59, 60, 61, 334, 806, 807, 808, 809, 810, 813, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914. I terreni, per lo più incolti ma ben tenuti, distano poche centinaia di metri dalla Via Pontina (Strada Statale 148), sono direttamente accessibili dalla Via pubblica denominata Nazareno Strampelli e si estendono complessivamente per una superficie di mq 71.670,00.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 58, Qualità Bosco ceduo - Fg. 42, Part. 59, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 60, Porz. 1, Qualità Prato - Fg. 42, Part. 60, Porz. 2, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 61, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 334, Porz. 1, Qualità Prato - Fg. 42, Part. 334, Porz. 2, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 806, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 807, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 808, Porz. 1, Qualità Prato - Fg. 42, Part. 808, Porz. 2, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 809, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 810, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 813, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 908, Porz. 1, Qualità Prato - Fg. 42, Part. 908, Porz. 2, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 909, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 910, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 911, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 912, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 913, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 914, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 310.000,00

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche sul mercato immobiliare di per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, ritiene di adottare il metodo della stima sintetica.

Il valore a base d'asta sarà ricavato dalla media aritmetica tra il valore di stima basato sui valori unitari OMI redatti dall'Agenzia delle Entrate, Uff. Provinciale di Roma riferiti ai terreni agricoli in base alla tipologia di cultura, e ai valori di mercato rilevati presso le agenzie immobiliari di zona dallo scrivente CTU.

TABELLA 1. STIMA SINTETICA 1

STIMA SINTETICA A BASE VALORI AGRICOLI MEDI OMI

SUB.	SUPERFICIE (mq)	COLTURE	VALORE UNIT. (€/mq)	VALORE (€)
58	1390	BOSCO CEDUO	0,80 €	1.112,00 €
59	8610	SEMINATIVO	3,61 €	31.082,10 €
60	5000	PRATO	3,13 €	15.650,00 €
	4454	SEMINATIVO	3,61 €	16.078,94 €
61	5860	SEMINATIVO	3,61 €	21.154,60 €
334	3000	PRATO	3,13 €	9.390,00 €
	4140	SEMINATIVO	3,61 €	14.945,40 €
806	5714	SEMINATIVO	3,61 €	20.627,54 €
807	546	SEMINATIVO	3,61 €	1.971,06 €
808	1600	PRATO	3,13 €	5.008,00 €
	2686	SEMINATIVO	3,61 €	9.696,46 €
809	4140	SEMINATIVO	3,61 €	14.945,40 €
810	1300	SEMINATIVO	3,61 €	4.693,00 €
813	2860	SEMINATIVO	3,61 €	10.324,60 €
908	3000	PRATO	3,13 €	9.390,00 €
	323	SEMINATIVO	3,61 €	1.166,03 €
909	1207	SEMINATIVO	3,61 €	4.357,27 €
910	4040	SEMINATIVO	3,61 €	14.584,40 €
911	2880	SEMINATIVO	3,61 €	10.396,80 €
912	220	SEMINATIVO	3,61 €	794,20 €
913	430	SEMINATIVO	3,61 €	1.552,30 €
914	8270	SEMINATIVO	3,61 €	29.854,70 €
TOTALE	71670			248.774,80 €

TABELLA 2. STIMA SINTETICA 2

STIMA SINTETICA A BASE VALORI DI MERCATO

SUB.	SUPERFICIE (mq)	TIPOLOGIA D'USO	VALORE UNIT. (€/mq)	VALORE (€)
58	1390	AGRICOLO	5,00 €	6.950,00 €
59	8610	AGRICOLO	5,00 €	43.050,00 €
60	5000	AGRICOLO	5,00 €	25.000,00 €
	4454	AGRICOLO	5,00 €	22.270,00 €
61	5860	AGRICOLO	5,00 €	29.300,00 €
334	915	SERVIZI TECNOLOGICI	15,00 €	13.725,00 €
	6225	AGRICOLO	5,00 €	31.125,00 €
806	5714	AGRICOLO	5,00 €	28.570,00 €
807	546	AGRICOLO	5,00 €	2.730,00 €
808	1600	AGRICOLO	5,00 €	8.000,00 €
	2686	AGRICOLO	5,00 €	13.430,00 €
809	4140	AGRICOLO	5,00 €	20.700,00 €
810	1300	AGRICOLO	5,00 €	6.500,00 €
813	2860	AGRICOLO	5,00 €	14.300,00 €
908	3000	AGRICOLO	5,00 €	15.000,00 €
	323	AGRICOLO	5,00 €	1.615,00 €
909	220	SERVIZI TECNOLOGICI	15,00 €	3.300,00 €
	987	AGRICOLO	5,00 €	4.935,00 €
910	4040	AGRICOLO	5,00 €	20.200,00 €
911	2880	AGRICOLO	5,00 €	14.400,00 €
912	220	AGRICOLO	5,00 €	1.100,00 €
913	430	AGRICOLO	5,00 €	2.150,00 €
914	8270	AGRICOLO	5,00 €	41.350,00 €
TOTALE	71670			369.700,00 €

Il valore dei terreni sarà dato dalla media aritmetica tra a due valori ricavati nella tabella 1 (VALORI OMI), e la tabella 2 (VALORI DI MERCATO RILEVATI), per cui si avrà:

$$(\text{€ } 248.774,80 + \text{€ } 369.700,00) : 2 = \text{€ } 309.237,40$$

PREZZO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA :
€ 310.000,00 (Euro Trecentodiecimila/00)

VALORE RISULTANTE AL MQ:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Ardea (RM) - Via Nazareno Strampelli	71.670,00 mq	4,32 €/mq	€ 310.000,00	100,00%	€ 310.000,00
Valore di stima:					€ 310.000,00

ALLEGATI

- 1. Verbali di sopralluogo*
- 2. Titoli di proprietà e contratti di locazione*
- 3. Documentazione catastale*
- 4. Certificato ipocatastale*
- 5. Relazione preliminare*
- 6. Planimetrie satellitari*
- 8. Documentazione urbanistica*
- 9. Documentazione fotografica*
- 10. Quotazioni OMI*
- 11. Invio bozza di Perizia alle parti*
- 12. Perizia versione Privacy*

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 02/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Muscato Mauro

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ardea (RM) - Via Nazareno Strampelli
Terreni agricoli siti nel Comune di Ardea (RM), in Via Nazareno Strampelli sc, identificati in Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 42, particelle 58, 59, 60, 61, 334, 806, 807, 808, 809, 810, 813, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914. I terreni, per lo più incolti ma ben tenuti, distano poche centinaia di metri dalla Via Pontina (Strada Statale 148), sono direttamente accessibili dalla Via pubblica denominata Nazareno Strampelli e si estendono complessivamente per una superficie di mq 71.670,00.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 58, Qualità Bosco ceduo - Fg. 42, Part. 59, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 60, Porz. 1, Qualità Prato - Fg. 42, Part. 60, Porz. 2, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 61, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 334, Porz. 1, Qualità Prato - Fg. 42, Part. 334, Porz. 2, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 806, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 807, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 808, Porz. 1, Qualità Prato - Fg. 42, Part. 808, Porz. 2, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 809, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 810, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 813, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 908, Porz. 1, Qualità Prato - Fg. 42, Part. 908, Porz. 2, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 909, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 910, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 911, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 912, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 913, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 914, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Come accertato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea a seguito di richiesta del sottoscritto CTU e rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica: - le particelle 58-59-60-61-806-807-808-809-810-813-908-910-911-912-913-914 ricadono in zona agricola "E", di cui all'art. 25 della N.T.A. di P.R.G. approvato in data 01/08/1984 con Del. di G.R. 5192; - le particelle 334-909 ricadono parte in zona agricola "E", di cui all'art. 25 della N.T.A. di P.R.G., e parte in zona "F7-Servizi" di cui all'art. 26 delle N.T.A. Tali zone sono destinate a servizi pubblici tecnologici. La zona indicata con le particelle 58, 59, 60/parte, 806, 807 e 808 è inoltre sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42 del 22 gennaio 2004, PTPR approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/2021.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 143/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Nazareno Strampelli		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 58, Qualità Bosco ceduo - Fg. 42, Part. 59, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 60, Porz. 1, Qualità Prato - Fg. 42, Part. 60, Porz. 2, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 61, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 334, Porz. 1, Qualità Prato - Fg. 42, Part. 334, Porz. 2, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 806, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 807, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 808, Porz. 1, Qualità Prato - Fg. 42, Part. 808, Porz. 2, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 809, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 810, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 813, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 908, Porz. 1, Qualità Prato - Fg. 42, Part. 908, Porz. 2, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 909, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 910, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 911, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 912, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 913, Qualità Seminativo - Fg. 42, Part. 914, Qualità Seminativo	Superficie	71670,00 mq
Stato conservativo:	I terreni, alla data del sopralluogo, risultano in buono stato di pulizia e ordine generale.		
Descrizione:	Terreni agricoli siti nel Comune di Ardea (RM), in Via Nazareno Strampelli sc, identificati in Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 42, particelle 58, 59, 60, 61, 334, 806, 807, 808, 809, 810, 813, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914. I terreni, per lo più incolti ma ben tenuti, distano poche centinaia di metri dalla Via Pontina (Strada Statale 148), sono direttamente accessibili dalla Via pubblica denominata Nazareno Strampelli e si estendono complessivamente per una superficie di mq 71.670,00.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	I terreni risultano locati a terzi.		