
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

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

promossa da

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

Contro

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

LOTTO N. 3

Terreno in Artena località La Torre o Torricciola in Catasto foglio 54, mappali 10, 11, 12,13, 42, 55, 56 di Ha. 55.32.55

Proprietà

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

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	3
Consistenza	3
Cronistoria Dati Catastali	4
Precisazioni -	4
Patti	4
Parti Comuni.....	4
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali.....	6
LOTTO 3 /Stima	7
Riepilogo bando d'asta LOTTO 3.....	8
Schema riassuntivo – LOTTO 3 Esecuzioni Immobiliari RIUNITE N° 179/2021 e N° 61/2022 del R.G.E.....	9
Prezzo base d'asta: € 1.380.000,00.....	9
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	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 Artena (RM), loc.ta La Torre – con accesso dalla S.P. 79A

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno a giacitura variabile, coltivato a parte a Kiwi, parte seminativo e parte a pascolo, e senza fabbricati soprastanti,

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 ******omissis******allegata in atti, nonché in base alla relazione preliminare di verifica redatta dall'avv ******omissis******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 all'Esecutata:

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

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

******omissis****** (Proprietà 1/1)

Nell'atto di acquisto dell'immobile (vds copia allegata) l'Esecutata dichiarava di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'appezzamento di terreno confina a Nord con Strada Provinciale 79/A, da cui ha accesso, ad Ovest con proprietà fog. 54 p.lle 168, 54, 43, 58, ad Est con proprietà fog. 54 particella 47, salvi se altri.

CONSISTENZA

L'appezzamento di terreno con accesso diretta dalla Strada Provinciale 79/A, ha una superficie catastale di totali Ha 55.32.55 come da tabella che segue.

DATI CATASTALI

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Qualità	CI	Superficie catastale Sem. Ha. are .ca	Superficie catastale Frut Ha. are .ca	Superficie catastale Pascolo Ha. are .ca	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
54	10	AA	Sem. Irr.	U	6.63.52			€. 514,04	€ 342,68
		AB	Frutteto	1		18.84.98		€. 1.022,19	€ 340,73
	11		Pascolo	2			3.41.80	€. 24,71	€ 8,83

	12		Sem. Irrig.		5.50.00			€. 426,08	€. 284,05
	13	AA	Sem Irr.	U	3.98.36			€. 308,60	€. 205,74
		AB	Frutteto	1		4.76.84		€. 455,59	€. 123,13
	42		Sem. Irrig		11.96.60			€. 926,99	€. 617,99
	55		Sem. Irrig.		0.12.95			€. 10,03	€. 6,69
	56		Sem. Irrig.		0.07.50			€. 5,81	€. 3,87
					28.28.93	23.61.82	3.41.80		
TOTALI Ha. 55.32.55								€. 3.140,74	€. 1.491,60

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24-11-1978 al 15-10-2002	***** <i>omissis</i> *****	Catasto terreni Fog. 54 p.lle 10, 11, 12, 13, 42, 55, 56
Dal 15-10-2002 al 08-07-2021	***** <i>omissis</i> *****	Catasto terreni Fog. 54 p.lle 10, 11, 12, 13, 42, 55, 56

L'intestatario catastale attuale corrisponde all'attuale Esecutato (vds visure allegate)

PRECISAZIONI -

Come da Verbale allegato, il sottoscritto, già munito della documentazione catastale, accedeva all'immobile nei giorni 24/11/2021 e 13/12/2021 (vds allegati) alla presenza dell'Esecutata Signora Felici Alessandra (delegata dal proprietario), si procedeva ad una ricognizione dello stato dei luoghi, durante il quale veniva riferito dall'Esecutata che la coltivazione avvenivano in proprio.

Precedentemente a ciò il sottoscritto aveva richiesto al Comune al comune di Artena 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'Esecutata, - compravendita atto notaio Piercarlo Caparelli del 15/10/2002 rep. 71847 - non risultano vi siano condizioni e patti particolari gravanti sull'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fondo risulta locato alla società ******omissis******, con contratto di locazione del 20/02/2020 della durata di anni 5 a partire dal 11/02/2020 al 10/02/2025; contratto registrato il 09/03/2020 al n. 1120 serie 3T- Il Canone stabilito tra le parti è di €. 47.500,00 annui da versarsi entro il mese di Dicembre di ogni anno.

STATO CONSERVATIVO

L'appezzamento di terreno per circa ha 23.61,82 risulta coltivato a Frutteto (Actinidia o Kiwi della qualità Hayward); per circa Ha. 28.28.93 coltivato come seminativo, mentre i residue ha. 3.41.80 adattati a pascolo.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni sul terreno

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto verificato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dall'atto di compravendita a favore dell'Esecutata, 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 il 22/01/1973 al n. reg. part. 2402 e n. reg. gen. 2533, concessione in enfiteusi del notaio Giuseppe Collosi del 22/12/1972**

A Favore

*****omissis*****

Immobili

Terreni in Artena (RM) al Fog. 54- p.lle 10, 42, 43, 12, 11, 13, 55 e 56.

- 2) Trascrizione del 10/03/1979 n. reg. part. 693 e n. reg. gen. 990, per Affrancazione per Ordinanza del Pretore di Velletri del 24/11/1978,**

A Favore

*****omissis*****

Immobili

Terreni in Artena (RM) al Fog. 54- p.lle 11, 13, 10, 42, 55, 56 e 12.;

- 3) Trascrizione de 18/10/2002 n.reg. part. 3536 e n. reg. gen. 4869 compravendita del notaio Piercarlo Caparrelli di Velletri del 15/10/2002, rep. n. 71847,**

A Favore

*****omissis***** per la piena proprietà,

Contro

*****omissis*****

*****omissis*****

per 1/2 ciascuno, in comunione legale dei beni,

Immobili

terreni in Artena (RM) al fog 54- p.lle 10, 11, 12, 13, 42, 55 e 56.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Territoriale di Velletri aggiornate al 08/06/2021, (data certificato Notarile)

Iscrizioni

- 1) Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Velletri del 02/05/2018 Rep. N. 3715, Iscritta il 04/01/2019 al n. Reg. Part. 3 e n. reg. gen. 21, Capitale di Euro 33.036,30 Iscrizione di Euro 40.000,00,

A Favore

*****omissis*****

Contro

*****omissis*****

Gravante

Piena proprietà di Terreni in Artena, Fog. 54 - P.lle 10, 11, 12, 13, 42, 55, 56 oltre a maggior consistenza

2) **Ipoteca Volontaria** a Garanzia di Mutuo Fondiario del notaio Pistilli Paolo di Roma del 18/09/2017, Rep. N. 41755, Iscritta al n. 673 di Reg. Part. e n. 4179 Reg. Gen., Capitale di Euro 350.000,00 rimborsabile in anni 3 e Iscrizione di Euro 700.000,00,

A Favore

*****omissis*****,

Contro

*****omissis*****

Gravante,

Oltre a maggior consistenza, per la piena proprietà, su Terreno *In Artena, Fog. 54- P.lla 13, di ettari 8,75,20.* ----- Debitore non Datore: *****omissis*****

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*****

Gravante

Oltre a maggior consistenze, per la piena Proprietà, sull'immobile *Artena, Fog. 54 - P.lle 10, 11, 12, 13, 42, 55, 56.*

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale adottato il 20.10.84 con D.C.C. n. 94 ed approvato con Delibera Giunta Regione Lazio n. 1050 del 12.12.1995, pubblicato sul B.U.R. n. 8 del 20.03.1996, :

a) L'intero appezzamento ricade in "Zona E2: agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati e risulta libero da uso civico.

b) Prescrizioni

In data 06.007.1998 con L.R. n° 24 ai sensi della L. n. 1497/39 è entrato in vigore il P.T.P. ambito n° 8 ed in data 25.07.2007 il P.T.P.R. adottato con D.G.R. n° 556/2007 e D.G.R. n° 1025/2007 in virtù dei quali sul terreno in oggetto sono previsti:

- Beni paesaggistici: p.lle 12, 13, 55, 56 = TAA = aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie-
- P.lle 10, 11, 42 = parte G058: aree Boscate e parte TTA

Le suddette are non risultano tra le aree percorse da incendi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non vi sono fabbricati

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Visto il tipo di immobile non esistono oneri condominiali

LOTTO 3 /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 2,50, pertanto si valuta come segue:

- superficie Mq . 553.255 x €. 2,50 = €. 1.383.137,50 **che arrotondati ad €. 1.380.000,00**
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 18/03/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Verbali di Sopralluogo
- 2) Atto di acquisto da Parte dell'Esecutata
- 3) Estratto di mappa catastale
- 4) Visura Catastale attuale
- 5) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 6) Contratto di Locazione
- 7) Grafico esplicativo redatto dallo scrivente con allegate foto dei luoghi
- 8) Copia Relazione versione Privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA LOTTO 3

Appezamento di terreno sito in Artena (RM), loc.ta La Torre o Torricciola – con accesso dalla S.P. 79A Velletri-Cori, distinto al catasto terreni al foglio 54 con i mappali 10, 11, 12, 13, 42, 55, 56 di catastali totali Ha 55.32.55 con i redditi domenicale €. 3.140,74 ed Agrario di €. 1.491,60 coltivato in parte a Kiwi, parte a seminativo e parte a pascolo.

L'appezzamento di terreno confina a Nord con Strada Provinciale 79/A, da cui ha accesso, ad Ovest con proprietà fog. 54 p.lle 168, 54, 43, 58, ad Est con proprietà fog. 54 particella 47, salvi se altri.

L'intero appezzamento ricade in "Zona E2: agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati e risulta libero da uso civico.

Il fondo risulta locato alla società *****omissis***** con contratto di locazione del 20/02/2020 della durata di anni 5 a partire dal 11/02/2020 al 10/02/2025; contratto registrato il 09/03/2020 al n. 1120 serie 3T- Il Canone stabilito tra le parti è di €. 47.500,00 annui da versarsi entro il mese di Dicembre di ogni anno.

Prezzo base d'asta: € 1.380.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO - LOTTO 3

ESECUZIONI IMMOBILIARI RIUNITE N° 179/2021 E N° 61/2022 DEL R.G.E.

PREZZO BASE D'ASTA: € 1.380.000,00

Appezzamento di Terreno			
Ubicazione:	Artena - Località La Torre o Torricciola		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, mappali 10, 11, 12, 13, 42, 55, 56	Superficie	Ha 55.32.55
Stato conservativo:	Terreno coltivato in parte a Kiwi, parte a seminativo e parte a pascolo.		
Stato di Occupazione	Il fondo risulta locato alla società *****omissis***** contratto di locazione del 20/02/2020 della durata di anni 5 a partire dal 11/02/2020 al 10/02/2025; contratto registrato il 09/03/2020 al n. 1120 serie 3T- Il Canone stabilito tra le parti è di €. 47.500,00 annui da versarsi entro il mese di Dicembre di ogni anno.		
Descrizione:	Appezzamento di terreno incolto sito in Artena (RM), loc.ta La Torre o Torricciola - con accesso dalla S.P. 79/A, distinto al catasto terreni al foglio 54 con i mappali 10, 11, 12, 13, 42, 55, 56 di catastali totali Ha 55.32.55, con i redditi dominicale €. 3.140,74 ed Agrario di €. 1.491,60 L'appezzamento di terreno confina a Nord con Strada Provinciale 79/A, da cui ha accesso, ad Ovest con proprietà fog. 54 p.lle 168, 54, 43, 58, ad Est con proprietà fog. 54 particella 47, salvi se altri. L'intero appezzamento ricade in "Zona E2: agro ricadente nelle immediate vicinanze dei centri abitati" e risulta libero da uso civico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

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

Iscrizioni

1) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Velletri del 02/05/2018 Rep. N. 3715, Iscritta il 04/01/2019 al n. Reg. Part. 3 e n. reg. gen. 21, Capitale di Euro 33.036,30 Iscrizione di Euro 40.000,00,

A Favore

*****Omissis*****

Contro

*****Omissis*****

Gravante

Piena proprietà di Terreni in Artena, Fog. 54 - P.lle 10, 11, 12, 13, 42, 55, 56 oltre a maggior consistenza

2) Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo Fondiario del notaio Pistilli Paolo di Roma del 18/09/2017, Rep. N. 41755, Iscritta al n. 673 di Reg. Part. e n. 4179 Reg. Gen., Capitale di Euro 350.000,00 rimborsabile in anni 3 e Iscrizione di Euro 700.000,00,

A Favore

*****Omissis*****

Contro

*****Omissis*****

Gravante,

Oltre a maggior consistenza, per la piena proprietà, su Terreno *In Artena, Fog. 54- P.lla 13, di ettari 8,75,20.* ----- Debitore non Datore: *****Omissis*****

Trascrizioni

2) 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

Oltre a maggior consistenze, per la piena Proprietà, sull'immobile *Artena, Fog. 54 - P.lle 10, 11, 12, 13, 42, 55, 56*