

---

# 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.

*promossa da*

\*\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*\*

*Contro*

\*\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*\*

## LOTTO N. 9

Terreno agricolo in Velletri località Lazzaria, con accesso da Via Passo dei  
Coresi, in Catasto terreni al foglio 122 mappale 712 di Mq. 4.860.

*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
Dati Catastali.....	5
Precisioni - Stato di occupazione.....	5
Patti .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima .....	8
Riepilogo bando d'asta LOTTO 9.....	10
Schema riassuntivo Esecuzioni Immobiliari RIUNITE 179/2021 e 61/2022 del R.G.E. ....	11
<b>Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 22.000,00</b> .....	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	12

## 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](mailto: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:

Appezzamento di Terreno sito in Velletri, località Lazzaria, con accesso da Via Passo dei Coresi

## DESCRIZIONE

---

Appezzamento di terreno pianeggiante coltivato a vigneto con sistema di allevamento a filari.

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 Ditta di cui innanzi con atto del Notaio Paolo Pistilli del 23.03.2005, rep. N. 14860.

### CONFINI

L'appezzamento di terreno confina a Nord con particelle dei fogli 105, 106, particella 713 del foglio 122, strada vicinale Fontana Favignano, salvi altri.

### CONSISTENZA

L'appezzamento di terreno vignato ha una consistenza catastale di Ha 0.48.60, raggiungibile tramite la strada vicinale Fontana Favignano ed inizialmente da Via Passo dei Coresi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23-11-1988 al 01-09-1997	<p>1) *****<b>Omissis</b>*****Proprietà 1/10 fino al 01/09/1997</p> <p>2) *****<b>Omissis</b>*****Proprietà 1/10 fino al 01/09/1997</p> <p>3) *****<b>Omissis</b>*****Proprietà 1/10 fino al 01/09/1997</p> <p>4) *****<b>Omissis</b>*****Proprietà 1/10 fino al 01/09/1997</p> <p>5) *****<b>Omissis</b>*****Proprietà 1/10 fino al 01/09/1997</p> <p>6) *****<b>Omissis</b>*****Usufruttuario parziale fino al 01/09/1997</p> <p>7) *****<b>Omissis</b>*****Proprietà 5/10 fino al 01/09/1997</p>	Catasto terreni <b>Fg 122 p.lla 71 mq. 8.960</b>
Dal 01-09-1997 al 29-01-1998	<p>1) *****<b>Omissis</b>*****Usufruttuario parziale fino al 29/01/1998</p> <p>2) *****<b>Omissis</b>*****Proprietà1/10 fino al 29/01/1998</p> <p>*****<b>Omissis</b>*****Proprietà 1/10 fino al 29/01/1998</p> <p>3) *****<b>Omissis</b>*****Proprietà 1/10 fino al 29/01/1998</p> <p>4) *****<b>Omissis</b>*****Proprietà</p> <p>5) 5/10 fino al 29/01/1998</p> <p>6) *****<b>Omissis</b>*****Proprietà 1/10 fino al 29/01/1998</p> <p>7) 7 *****<b>Omissis</b>*****Proprietà 1/10 fino al 29/01/1998</p>	Catasto terreni <b>Fog. 122 mappale 71 mq. 4860</b> <b>Frazionamento del 01-9-1997</b>
Dal 29/01/1988 al 10/11/2004	<p>1) *****<b>Omissis</b>*****Proprietà 1/2 fino al 10/11/2004</p> <p>2) *****<b>Omissis</b>*****Proprietà 1/2 fino al 10/11/2004</p>	Catasto terreni <b>Fog. 122 p.lla 712 (già 71/p) Mq. 4860</b>

Dal 10/11/2004 al 23/03/2005	***** <b>Omissis</b> *****Proprietà 1/1 fino al 23/03/2005	Catasto terreni Fog. 122 p.la 712 (già 71/P) Mq. 4860
Dal 23/03/2005 al 06/03/1923	***** <b>Omissis</b> *****Proprietà 1/1	Catasto terreni Fog. 122 p.la 712 (già 71/P) Mq. 4860

L'intestataria catastale attuale corrisponde all'attuale Ditta 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	25,10
	122	712			Orto	U		0.48.60	€. 37,65	€ 25,10

### 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 sig.ra \*\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*\* (delegata della proprietà) si procedeva ad una ricognizione dello stato dei luoghi, dalla quale risultata che il fondo è coltivato a vigneto. 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 della Ditta Esecutata - atto del 23/03/2005 Pubblico ufficiale PISTILLI PAOLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 14860 \*\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*\* Trascrizione n. 3704.1/2005 Reparto PI di VELLETRI in atti dal 19/10/2005 non risultano vi siano condizioni e patti particolari gravanti sull'immobile.

## STATO CONSERVATIVO

Il terreno come già detto risulta coltivato.

## PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni sul terreno

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto verificato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dagli atti di compravendita 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 n. del 03-03-1998 reg part. 702 e reg. gen. 871 per Atto del 29/01/1998 del notaio Edmondo Maria Capecelatro Sede ROMA (RM) Repertorio n. 48818 - Id. Cat. Immobili Divisi Giudizialmente
  - \*\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*\* - Proprietà1/2 fino al 10/11/2004
  - \*\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*\* - Proprietà 1/2 fino al 10/11/2004
  
- 2) Trascrizione del 19-11-2004 n. reg. part. 3741 e n. reg. gen. 5778 per Verbale di Conciliazione Traslativo del VELLETRI (RM) del 10/11/2004 Repertorio n. 26
  - \*\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*\* - Proprietà1/1 Fino Al 23/03/2005
  
- 3) **Trascrizione del 18-10-2005 n. reg. part. 3704 e n. reg. gener.5922 per** atto del 23/03/2005 per notaio PISTILLI PAOLO Di ROMA (RM) Repertorio n. 14860 - Verbale Di Assemblea Di Piccola Societa' Cooperativa  
**A favore**
  - \*\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*\* Proprietà 1/1

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Come Da certificato ipo-catastale del notaio Taddei depositato in atti.

### **Iscrizioni**

- 1) **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma del 25/09/2019, rep. n. 19153, iscritta il 11.12.2020 al n. reg. part. 722 e n. reg. gen. 4858 capitale di euro 208.263,96 e iscrizione 208.263,96
  - a favore**  
\*\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*\*
  
  - contro**  
\*\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*\*
  
  - grava**  
tra gli atri sulla piena proprietà dei terreni in Velletri, Fog. 122- p.lla 712 (ex p.lla 369, ex p.lla 71)

### **Trascrizioni**

- 1) Domanda Giudiziale del Tribunale di Velletri del 05-10-2000 rep. 7803 trascritta il 19-10-2000 al n. eg. Part. 3207 e reg. gener. 7803
  - A favore**  
\*\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*\*
  
  - Contro**  
\*\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*\*
  
  - grava**  
tra gli atri sulla piena proprietà dei terreni in Velletri, Fog. 122- p.lla 71 (oggi p.lla 712)

**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*\*\*\*\*\*

**grava**

tra altri immobili sulla piena proprietà dei terreni in Velletri, Fog. 122- p.lla 712

## **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 ricade:

**Zona E: Aree destinate alle attività agricole** interamente ricadente in

**Zona H – Classificazione e disciplina delle zone destinate alle aree di rispetto e di vincolo**

- **sottozona H2:** area di rispetto dei fossi e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche ricadenti nei vincoli di cui alle leggi 1497/39 431/1985  
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 EI 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 è 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.

**Art 21 – delle N.T.A.: Zona H-** Classificazione e disciplina delle zone destinate alle aree di rispetto e di vincolo- Le zone H sono classificate in funzione della natura e del tipo di rispetto e di vincolo che gravita su di esse.

**Art. 21.2 - delle N.T.A. Sottozona H2:** area di rispetto dei fossi e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche ricadenti nei vincoli di cui alle leggi 1497/39 e 431/85.

Tale sottozona definisce le fasce di protezione dei corsi d'acqua sottoposti a tutela secondo quanto previsto dalle leggi n. 1497/39 e n. 431/85 individuati negli elaborati del Piano Territoriale Paesistico regionale.

All'interno di dette aree è vietato manomettere gli argini e modificare l'andamento dei terreni.

E' fatto obbligo di mantenere la vegetazione autoctona esistente, integrandola eventualmente con le essenze arboree previste nelle tabelle del P.T.P. regionale.

L'area concorrere alla edificabilità secondo quanto previsto dalla zonizzazione prevalente del lotto. Gli interventi consentiti dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 7 della L.R. n. 24/98

Risulta altresì sottoposto a regime vincolistico ai sensi della normativa di seguito riportata.

### Regime Vincolistico e normativa di riferimento

E interamente vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera b) le aree di cui all'articolo 142 (*Aree tutelate per legge*) del Decreto Legislativo 22-01-2004 n. 42 in quanto ricadente all'interno della fascia di ampiezza di m. 150 (art. 142 comma 1 lettera "c") dal corso d'acqua denominato "N. 500- FOSSO DI CARANO" e "N. 508 – FOSSO CIVITANA", individuato nelle tavole 388 B e 400 B del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 2 1.04.2021, n. 5, pubblicata sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non vi sono fabbricati

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Visto il tipo di immobile non esistono oneri condominiali

## STIMA

---

### 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;
- 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. 4,50, considerando la minima estensione dello stesso ne facilita la commerciabilità, pertanto si valuta come segue:

superficie Mq. 4.860x €4,50 = €. **21.870,00 che arrotondati ad Euro 22.000,00 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 da Parte dell'Esecutata
- 3) Estratto di mappa catastale
- 4) Visura Storica Catastale
- 5) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 6) Grafico esplicativo redatto dallo scrivente con documentazione fotografica
- 7) Copia Relazione versione Privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA LOTTO 9

---

Appezamento di terreno vignato sito in Velletri località Lazzaria, raggiungibile tramite la strada vicinale Fontana Favignano, ed inizialmente da Via Passo dei Coresi, distinto al catasto terreni al foglio 122 con il mappale 712 di catastali totali Ha 0.48.60 (Mq. 4.860) con i redditi domenicale di €. 37,65 ed agrario di €. 25,10, confinante a Nord con particelle dei fogli 105, 106, particella 713 del foglio 122, strada vicinale Fontana Favignano, salvi altri.

Il terreno nel vigente P.R.G. ricade in "Zona E- Agricola" interamente ricadente in "Zona H - Sottozona H2 - ricadente all'interno della fascia di ampiezza di m. 150 (art. 142 comma 1 lettera "c") dal corso d'acqua denominato "N.500-FOSSO DI CARANO" e "N.508 - FOSSO CIVITANA", individuato nelle tavole 388 B e 400 B del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21.04.2021, n. 5, pubblicata sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021.

**Prezzo base d'asta: € 22.000,00**

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

---

**LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.000,00**

---

<b>Appezamento di Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri – località Lazzaria, raggiungibile tramite la strada vicinale Fontana Favignano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, mappale 712 (già 71/parte)	<b>Superficie</b>	Mq. 48,60
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno incolto		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appezamento di terreno vignato sito in Velletri località Lazzaria, raggiungibile tramite la strada vicinale Fontana Favignano, ed inizialmente da Via Passo dei Coresi, distinto al catasto terreni al foglio 122 con il mappale 712 di catastali totali Ha 0.48.60 (Mq. 4.860) con i redditi domenicale di €. 37,65 ed agrario di €. 25,10, confinante a Nord con particelle dei fogli 105, 106, particella 713 del foglio 122, strada vicinale Fontana Favignano, salvi altri.</p> <p>Il terreno nel vigente P.R.G. ricade in "Zona E- Agricola" interamente ricadente in "Zona H – Sottozona H2 – ricadente all'interno della fascia di ampiezza di m. 150 (art. 142 comma 1 lettera "c") dal corso d'acqua denominato "N.500-FOSSO DI CARANO" e "N.508 – FOSSO CIVITANA", individuato nelle tavole 388 B e 400 B del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21.04.2021, n.5, pubblicata sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

Come Da certificato ipo-catastale del notaio Taddei depositato in atti.

### **Iscrizioni**

- 1) **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma del 25/09/2019, rep. n. 19153, iscritta il 11.12.2020 al n. reg. part. 722 e n. reg. gen. 4858 capitale di euro 208.263,96 e iscrizione 208.263,96

**a favore**

\*\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*\*

**contro**

\*\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*\*

**grava**

tra gli altri sulla piena proprietà dei terreni in Velletri, Fog. 122- p.lla 712 (ex p.lla 369, ex p.lla 71)

### **Trascrizioni**

- 1) Domanda Giudiziale del Tribunale di Velletri del 05-10-2000 rep. 7803 trascritta il 19-10-2000 al n. eg. Part. 3207 e reg. gener. 7803

**A favore**

\*\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*\*

**Contro**

\*\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*\*

**grava**

tra gli altri sulla piena proprietà dei terreni in Velletri, Fog. 122- p.lla 71 (oggi p.lla 712)

- 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**\*\*\*\*\*

**grava**

tra altri immobili sulla piena proprietà dei terreni in Velletri, Fog. 122- p.lla 712