
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carapellotti Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 354/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 354/2018 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 81.000,00	20



INCARICO

All'udienza del 27/09/2018, il sottoscritto Geom. Carapellotti Giancarlo, con studio in Via Venezia, 9 - 00048 - Nettuno (RM), email st.carapellotti@gmail.com, PEC giancarlo.carapellotti@geopec.it, Tel. 06 98 50 810, Fax 06 98 50 810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2018 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 Marino (RM) - Via Giovanni Prati

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Marino in Loc. S. M. delle Mole ed esattamente in Via Giovanni Prati.

L'unità immobiliare è costituita da un Lotto di terreno ricompreso esattamente dalle seguenti Porzioni censite in Catasto Terreni al Fg.26 part.lle 1355,1509 rispettivamente di mq.5115, e mq. 1641 per una superficie totale catastale di mq.6756 .

l'accesso alla predetta unità Imm.re (terreni) viene garantito da una strada comunale di piccola dimensione Denominata Via Giovanni Prati attraverso la quale è possibile raggiungere tutte le restanti proprietà (terreni e fabbricati)limitrofe poste nella restante zona, in cui trova collocazione il Lotto di cui in oggetto.

Il Lotto presenta una figura geometrica quasi regolare costituita di fatto da due rettangoli adiacenti tra di loro su due lati quest'ultimo costituito da un lungo lembo di terreno parallelo ad un lato della part.lla 1355 ovvero la porzione di terreno avente maggiore estensione.

per quanto concerne l'aspetto morfologico la stessa appare collocata ai piedi di una porzione leggermente collinare , pertanto evidenzia su tutta la superficie un elevato declivio con un andamento inclinato e una discreta pendenza verso la strada comunale da cui mediante un passaggio pedonale e carrabile e possibile accedere all'intera estensione attraverso la particella 1355 .

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato in Loc.Santa Maria delle Mole .

Centro abitato, frazione del comune di Marino, in provincia di Roma, nell'area dei Castelli Romani.

Santa Maria è sede della II circoscrizione del comune di Marino, è di fatto la frazione più popolosa e vitale di questo comune.

L'unità immobiliare oggetto della procedura Esecutiva in atto è inserita in un area sub-Urbana a carattere prettamente agricolo ricompresa in un area all'interno del parco dell'appia Antica , pur essendovi presenti su più di un Lotto corpi di fabbrica posti ad uso abitativo così come nelle immediate vicinanze il nucleo urbano principale.

i due lotti di terreno ricompresi nell'unico compendio Imm.re distano poco meno di 1 km. dal nucleo Urbano centrale,Riferito alla Frazione (S. M. delle Mole) mentre rispetto ai nuclei urbani circostanti



compreso il comune di appartenenza dista non più di 4/5 km.

La zona ricompresa nelle immediate vicinanze del perimetro urbano presenta interventi ed opere di natura primaria e secondaria ricomprese in : rete idrica, Rete fognaria, strade marciapiedi ed illuminazione pubblica.

tuttavia il compendio Imm.re di cui alla presente procedura esecutiva pur essendo ubicato nelle estreme vicinanze del nucleo urbano della Frazione di S. M. delle Mole apparentemente risulta privo di opere ed interventi primari ad eccezione della presenza di sede stradale rifinita con manto bituminoso.

Zona dove trovano dislocazione il piccolo nucleo abitativo .

nucleo che nello stato dei luoghi è costituito da manufatti riconducibili per tipologia costruttiva elevazione e volumetria a piccoli corpi di fabbrica costituiti in gran parte da costruzioni in Villini Unifamiliari e/o pluri-familiari .

La zona in cui si trova ubicato il terreno di cui in oggetto, appare priva di interventi urbanistici ed in ogni caso non interessata da sviluppi urbanistici di breve , media scadenza.

l'area risulta ricadere in Zona E agricola soggetta a vincoli ambientali e che allo stato dei luoghi ne bloccano lo sviluppo urbanistico.

per tale ragione in tale zona oltre alla sede viaria principale non sono presenti infrastrutture e/o attività commerciali di piccola media entità, così come infrastrutture comunali e scolastiche che per la natura urbanistica dell'area sono ubicazione in zone nelle quali l'amministrazione complice l'eventuale assenza di vincoli l'amministrazione ha dato seguito ad un maggior incremento Urbanistico.

interventi e sviluppo che ,sicuramente determinano un incremento e/o una diminuzione al proprio valore commerciale ,nonché in relazione alle porzioni eseguite in ampliamento in assenza di ogni tipo di regolarità urbanistica retroattiva e non che il c.t.u. avrà modo di indicare con maggior concretezza nel quesito specifico.*****

Individuazione ubicativa per la quale il C.T.U. a maggior dettaglio allega copia dello stralcio catastale acquisito presso il N.C.E.U. *****

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Giovanni Prati

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
secondo quanto dichiarato dall'Avv. **** Omissis **** sulla Relazione Preliminare da lei redatta.

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)

Attualmente le due porzioni Imm.ri ricomprese dalle Part.lle (1355 e 1509) meglio descritte nell'atto di citazione e di pignoramento risultano essere di proprietà Dell'esecutata ed esattamente :



1) **** Omissis **** per la quota di possesso pari ad 1/1 dell'intero

CONFINI

Estensione di terreno ricompresa dall'unione in un unico Lotto da porre all'incanto per le part.lle 1355 e 1509.

il compendio Imm.re Confina esattamente con le seguenti proprietà:

a SUD con il Fosso della Scopetta;

ad EST con le part.lle (1219,1330,1376)

a NORD con le part.lle (1583,1617,1539,1354)

ad OVEST con parte a stralcio della particella 1354 quest'ultima di proprietà del medesimo familiare (sorella)**** Omissis ****

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5115,00 mq	5115,00 mq	1,00	5115,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1641,00 mq	1641,00 mq	1,00	1641,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6756,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6756,00 mq		

IL C.T.U. ritiene opportuno porre alcune precisazioni in merito alla costituzione di un unico lotto nonostante lo stato dei luoghi ed altresì l'identificazione catastale evidenzino la presenza di due specifiche particelle ben delimitate.

Pur avendo constatato la disponibilità di due accessi ben distinti il c.t.u. a seguito di una più attenta lettura della documentazione è emerso che sull'ingresso collocato sul lato EST di Via Giovanni Prati ed esattamente su l'intera estensione della sede stradale interpoderale grava una servitù di passaggio pedonale e carrabile .

tale vincolo di fatto interessa gran parte della porzione di terreno riconducibile alla part.lla 1509 mentre di fatto interessa marginalmente la porzione di terreno ricompresa all'interno della part.lla 1355.

alla luce della servitù gravante sull'intera estensione ricompresa nei due Lotti . il c.t.u. ritiene opportuno unificare e costituire un Unico Lotto da Porre all'incanto, al fine di facilitare le operazioni di vendita e l'eventuale assegnazione all'incanto .

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1989 al 24/10/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 1355(EX688) Qualità Seminativo Cl.2



		Superficie (ha are ca) 5115 Reddito dominicale € 3.434,00 Reddito agrario € 2.245,00
Dal 08/10/1998 al 17/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 688 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 15519 Reddito dominicale € 10.419,00 Reddito agrario € 6.812,00
Dal 08/10/1998 al 17/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 1375(EX1356) Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4923 Reddito dominicale € 3.305,00 Reddito agrario € 2.161,00
Dal 08/10/1998 al 17/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 1356(EX688) Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 5672 Reddito dominicale € 3.808,00 Reddito agrario € 2.489,00
Dal 18/07/2003 al 24/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 1509(EX1375) Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1641 Reddito dominicale € 1.102,00 Reddito agrario € 720,00

il c.t.u. conferma la rispondenza tra la ditta inserita sulla VCA e quanto di fatto accertato in sede di sopralluogo nella rispondenza della proprietà titoli e quote di possesso limitatamente alla part.lla 1509.

per quanto concerne la particella 1355 ricevuta dall'esecutata a seguito di Sentenza del trib. di Velletri e successivo atto di Trascrizione in atti e in banca dati risultava ancora intestata [REDACTED]

constata tale incongruenza il c.t.u. ha provveduto all'acquisizione della documentazione (atto di trascrizione) e copia della Sentenza emessa dal trib. di Velletri.

unitamente a tutta la documentazione il c.t.u. ha dato seguito alla redazione e presentazione di idonea Voltura catastale in data 29/03/2019 Prot. RM0144616 aggiornando ed allineando di fatto la rispondenza catastale per la medesima particella inserendo in banca dati l'attuale prop. esecutata **** Omissis **** al fine di facilitare la procedura esecutiva nonché l'eventuale vendita all'incanto dell'intero compendio ricompreso dalle part.lle 1355 e 1509)

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
26	1509(EX1375)				Seminativo	2	1641 mq	1102 €	720 €	



26	1355(EX688)				Seminativo	2	5115 mq	3434 €	2245 €	
----	-------------	--	--	--	------------	---	---------	--------	--------	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

il c.t.u. conferma la rispondenza tra la ditta inserita sulla VCA e quanto di fatto accertato in sede di sopralluogo nella rispondenza della proprietà titoli e quote di possesso limitatamente alla part.lle 1509 (EX 1356) (EX 1375).

per quanto concerne la particella 1355 ricevuta dall'esecutata a seguito di Sentenza del Trib. di Velletri e successivo atto di Trascrizione redatto dal Notaio Jannitti Piromallo in atti e in banca dati risultava ancora intestata [REDACTED]

Avendo accertato tale incongruenza il c.t.u. ha provveduto all'acquisizione della documentazione (atto di trascrizione) e copia della Sentenza emessa dal trib. di Velletri.

Unitamente a tutta la documentazione il c.t.u. ha dato seguito alla redazione e presentazione di idonea Voltura catastale in data 29/03/2019 Prot. RM0144616 aggiornando ed allineando di fatto la rispondenza catastale per la medesima particella inserendo in banca dati l'attuale prop. esegutata **** Omissis **** al fine di facilitare la procedura esecutiva nonché l'eventuale vendita all'incanto dell'intero compendio ricompreso dalle part.lle 1355 e 1509)

PRECISAZIONI

IL C.T.U. RITIENE CHE NON CI SIANO ULTERIORI PRECISAZIONI .

SOTTOLINEA DI PREDISPORRE PARTICOLARE ATTENZIONE NELLA STESURA DELL'EVENTUALE DECRETO DI TRASFERIMENTO RELATIVAMENTE ALLE QUOTE DI PROPRIETA' IN CAPO ALL'ESECUTATA CORRISPONDENTI PER I DUE LOTTI DI TERRENO RICOMPRESI ED IDENTIFICATI AL FG. 26 PART.LLE 1355-1509 IN POSSESSO DELL'ESECUTATA PER 1/1 DELL'INTERO..

PATTI

IL C.T.U. RITIENE CHE NON CI SIANO ULTERIORI PRECISAZIONI .

STATO CONSERVATIVO

TERRENO INCOLTO COMPLETAMENTE NELLO STATO DI ABBANDONO privo di elementi cementizi verticali (fabbricati) ed orizzontali (pavimentazioni camminamenti, pianciti).

PORZIONE DI TERRENO SUL QUALE COSI' COME SI EVINCE DALLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DI CUI IL C.T.U. ALLEGA COPIA GRAN PARTE APPARE RICOPERTO DA ARBUSTI E PIANTE DI QUALSIASI TIPO CRESCIUTE IN MODO INCONTROLLATO OLTRE ALLA PRESENZA DI ROVI E SPINI .

PARTI COMUNI

In merito alla presenza di eventuali muri di confine il c.t.u. precisa che il Lotto così come meglio identificato ovvero ricompreso dalle due part.lle 1355 e 1509 presenta una parziale delimitazione



con pali e rete metallica sul margine superiore in corrispondenza delle Particelle censite con il N° 1330 e 1356, mentre tutto il restante perimetro risulta privo di delimitazione, il c.t.u. nella verifica non ha in ogni caso riscontrato termini catastali e/o semplici pali che delineassero in ogni caso il proprio limite di confine

dei rispettivi termini catastali.

E possibile che gli stessi siano stati posizionati e materializzati sul posto all'atto del Frazionamento particella attraverso il quale si è dato seguito alla costituzione catastale delle due particelle, tuttavia la presenza di vegetazione (alberature di medio fusto, arbusti, rovi) in stato di completo abbandono che di fatto ne ricoprono gran parte delle superficie rendendo impossibile accertarne l'eventuale presenza, così come si evince dalla documentazione fotografica di cui si allega copia.

uno stato tale da non permettere al c.t.u. un eventuale accesso al suo interno, se non dalla sede viaria principale con Ingresso verso SUD ed in alternativa attraverso l'accesso costituito da una strada interpoderale interna avente Ingresso ad Est lungo la Via Principale (V.G. Prati) dal quale è stato possibile visionare i luoghi ed acquisirne idonea documentazione fotografica limitandomi più semplicemente a documentare il reale stato dei luoghi a diretta conferma del degrado e del completo stato di abbandono in cui si trova l'intera estensione di terreno ricompresa dalle part.lle 1355 e 1509.

dalla verifica il c.t.u. non ha riscontrato ulteriori opere e/o interventi di natura migliorativa quali ad esempio strutture, pozzi di adduzione, servitù o eventuali allacci ai servizi di rete (Idrico, elettrico Fognario).

di fatto si tratta solo ed esclusivamente di Lotti di Terreno liberi da corpi di fabbrica allo stato dei luoghi incolti ad esclusione di una piccola area censita in mappa con la Part.lla 723 e inserita in banca dati con le seguenti indicazioni (fg 26 Part.lla 723 VIGNETO 2 ca 50mq RD Euro:1,52 RA Euro:0,41 intestato a:

ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA con sede in CAGLIARI (CA) 00811720580 Proprieta' 1000/1000

In merito agli accessi il c.t.u. ha constatato che il compendio Imm.re Ricompreso dalla due Particelle catastali (1355 e 1509) dispongono nello stato dei luoghi di un duplice accesso ed esattamente:

sul lato EST da via Giovanni Prati mediante una strada interpoderale;

Sul lato SUD mediante un accesso diretto sempre da Via G.Prati.

Avendo le due porzioni di terreno adiacenza e contiguità lungo uno dei lati, di fatto il Lotto nella sua estensione presenta un duplice accesso.

Tuttavia così come espressamente riportato nella trascrizione dell'Atto di divisione tra gli eredi a seguito di sentenza di Divisione, le due porzioni di terreno individuate in C.T. con L'identificativo (1355 e 1509) sono gravate da servitù di passaggio pedonale e carrabile verso la particella 1354.

il c.t.u. conferma limitatamente alle due particelle ricomprese in una unica porzione di terreno la rispondenza tra quanto accertato sul posto e quanto delineato e meglio rappresentato sullo stralcio catastale, ad eccezione della servitù passaggio di cui entrambi secondo atto di divisione ne risultano gravate.

attualmente L'unico accesso utilizzabile è quello collocato sul lato EST. a margine della Via Comunale (G. Prati) sul quale così come si evince dalla Documentazione Fotografica è possibile raggiungere il terreno in oggetto attraverso una strada interpoderale delimitata dalla presenza di un cancello in ferro.

Mentre nello stato dei Luoghi l'ingresso collocato sul lato SUD. se pur privo di qual si voglia tipo di barriera e/o recinzione, al momento risulta inaccessibile a causa della Vegetazione che ne impedisce il normale accesso e visione dei luoghi.

La porzione Imm.re ricompresa nelle due particelle 1355 e 1509 dagli atti procedurali risulta



accreditata nella titolarità all'esecutata per una quota di possesso pari ad 1/1 dell'intero .
tuttavia da accertamenti e verifiche eseguite presso il catasto Terreni la particella 1355 presenta alcune incongruenze in merito all'esatta intestazione .

Di fatto gli accertamenti hanno evidenziato che la stessa al momento risulta ancora censita ed intestata

quest'ultima secondo quanto riportato nella relazione Notarile e ancor più quanto ribadito nella relazione Preliminare risulta essere

il c.t.u. ritiene che l'incongruenza nella ditta catastale riportata nella VCA della part.lla 1355 sia da ricondurre alla mancata stesura e presentazione della Voltura catastale.

l'eventuale aggiornamento in banca dati della ditta catastale , corrispondente al nominativo dell'esecutata avente in effetti la titolarità e il possesso della porzione di terreno, presuppone in primo luogo l'acquisizione di una copia cartacea della successione presso l'ufficio delle entrate di Albano , ed in seguito la stesura e presentazione di una voltura catastale in aggiornamento presso il catasto Terreni.

Servitù, censo, livello, usi civici

sulla base della documentazione acquisita dal c.t.u. durante la fase preliminare lo stesso ha accertato che i due lotti di cui in oggetto della procedura meglio identificati in C.T. al fg.26 part.II e 1355 e 1509(ex 1356), su entrambi grava una servitù di accesso e di passaggio a favore delle restanti porzioni di terreno facenti parte del medesimo asse ereditario ed esattamente a favore della Part.lla 1354 di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** sorella dell'esecutata rientrante di fatto nella divisione dell'asse ereditario peraltro oggetto di Contenzioso Giudiziario

Sulla base della sentenza emessa dal tribunale di Velletri, venivano accertate definite ed assegnate a ciascuno degli aventi causa le rispettive quote di appartenenza.

quote rese definitive con atto trascritto dal Notaio Jannitti Piromallo sul quale oltre ad identificare ed elencare le particelle rispondenti alle porzioni di terreno secondo quanto disposto dalla sentenza emessa dal Tribunale di Velletri per le suddette si è dato atto dei rispettivi limiti di confine ed altresì delle servitù gravanti sulla medesima porzione di terreno .

servitù riguardanti la possibilità di accesso pedonale e carrabile, in particolare l'obbligo di costituire un prolungamento lungo la strada interpoderale avente accesso sul lato Est da Via G. a favore della part.lla 1354 indicata sull'atto di trascrizione come quota n°1 .

prolungamento che sulla carta così come nello stato dei luoghi interessa entrambi i lotti oggetto della procedura esecutiva ovvero le part.lle 1355 e 1509 alle quali secondo gli accordi previsti dalla sentenza e ratificati con nota di trascrizione della stessa è fatto obbligo di lasciare di una porzione di terreno necessaria al prolungamento dell'attuale sede stradale interpoderale sino al raggiungimento della part.lla 1354.

sarà cura del c.t.u. a riprova di quanto sopra esplicito allegare alla nota peritale copia della Sentenza emessa dal tribunale di Velletri e copia della trascrizione redatta dal Notaio Jannitti Piromallo.

sulla base di quanto riportato espressamente sul certificato di Destinazione d'uso sul Lotto di terreno ricoperto tra le part.lle 1355 e 1509 gravano altresì Vincoli di Natura Paesaggistica ai sensi dell'art 142 comma 1 Lettera f approvato con Dlgs 42/04.

vicoli derivanti dal P.T.P.R. nei sistemi ed ambiti del paesaggio nella Tavola "A" per la quale il Lotto ricade in parte nel paesaggio Agrario di Continuità e parte nel paesaggio naturale di Continuità.

infine sussiste sempre secondo quanto riportato nella certificazione un Vincolo Aeroportuale.

quanto sopra trova riscontro nella certificazione di cui il c.t.u. ne allega copia a riscontro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

si conferma quanto di fatto già precisato nel quesito precedente , terreno incolto in completo stato di abbandono con una superficie catastale lorda complessiva dalle due part.lle (1355 e 1509) di mq.



6756 con una forma geometrica irregolare , andamento altimetrico parzialmente pianeggiante , delimitato su due lati da pali e rete metallica, mentre su i restanti due lati tra cui quelli posti a margine su i due accessi Lato EST e lato SUD il limite di confine risulta presumibilmente delineato ma allo stato dei luoghi non materializzato.

il c.t.u. ritiene che vi possano essere picchetti di delimitazione in ragione del frazionamento reso attuativo in forza della sentenza di divisione tra gli eredi, tuttavia così come si evince dalla documentazione fotografica, lo stato di completo abbandono e la vegetazione che ricopre quasi totalmente l'estensione di terreno non ha permesso al c.t.u. di constatare la presenza o meno dei termini di confine..

il c.t.u. tiene a precisare che in caso di acquisizione all'incanto , qualora venga confermata tale ipotesi l'azione di ricerca ed eventuale materializzazione dei nuovi termini catastali mediante l'ausilio di un tecnico topografo rimarrà a carico e a totale spesa dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero
Da sopralluogo è emerso che il Lotto di terreno ricompreso e meglio censito al fg.26 part.lle 1355 e 1509 al momento del sopralluogo il c.t.u. ha appurato per l'intera estensione di terreno un completo stato di abbandono ricoperto completamente da arbusti e rovi di fatto inutilizzato ne dall'esecutata e ne tanto meno da terze persone .
dalle ulteriori verifiche ed accertamenti eseguiti presso l'Agenzie delle Entrate di Pomezia non risulta in atti la registrazione di nessun tipo di contratto di Locazione stipulato tra l'esecutata e terze persone relativamente alla suddetta estensione di terreno unitamente alle due part.lle 1355 e 1509.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1989 al 24/04/2019	**** Omissis ****	Sentenza n. [redacted] pronunciata dal Tribunale Civile di Velletri			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/06/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/11/1991	30335	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		atto di (divisione)			
Dal 20/10/2003 al 24/04/2019	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ALEX GAMBERALE	20/10/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/11/2003	34479	



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 01/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Pignoramento Imm.re** derivante da Sentenza del tribunale
Iscritto a Roma 2 il 08/06/2018
Reg. gen. 27772 - Reg. part. 19351
Quota: 1/1
Importo: € 586.928,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute e dalla documentazione depositata in atti si è appurato che l'onere a carico della procedura, consiste nella cancellazione della TRASCRIZIONE; contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente ammontano a circa 300/350 PER OGNI ANNOTAZIONE

NORMATIVA URBANISTICA

Il Lotto di terreno censito al fg.26 part.lle 1355 e 1509, risultano come da certificato di destinazione D'uso in origine ricadenti in ZONA C4. del PRG del Comune di Marino.

Successivamente le aree ricadenti in tale zona compresi i due lotti di cui in oggetto sono stati interessati da varianti e modifiche sottoscritte tra Regione e Comune che ne hanno modificato ed alterato le originarie indicazioni Urbanistiche riportando tale zona da una ipotetica area di sviluppo urbanistico ad una area riconducibile a zona agricola.

qui di seguito il c.t.u. enuncia alcuni passaggi peraltro riportati integralmente sul certificato di destinazione d'uso e più esattamente:

1)
pianificazione e la riqualificazione urbanistica comunale attraverso l'adozione e/o l'approvazione di piani e programmi necessari al perseguimento di un corretto ed equilibrato sviluppo del territorio.

2) Con Delibera di C.C. n. 35 del 03.08.2011 è stato stabilito di prendere atto del Protocollo d'Intesa tra la Regione Lazio ed il Comune di Marino approvato con Delibera di Giunta Regionale n.123 del 08.04.2011 e di approvare lo sviluppo del comprensorio

Nelle aree sospese del Divino Amore attraverso le procedure previste dalla legge 1150/42, dalla legge regionale 2/97 e dalla legge regionale 36/87, così come successivamente integrate e modificate, secondo l'atto di indirizzo evidenziato

nella tav. a Disposizioni Generali, allegata al presente atto deliberativo ed in particolare:

"Area 4, sviluppo attraverso accordo di programma con acquisizione del verde F31"...

3) Con Deliberazione del C.C. n. 2 del 28.02.2018 è stato stabilito che il Protocollo D'intesa Regione Lazio/Comune Di Marino, di cui alle DGR del Lazio n.123/2011 e DCC n. 35/2011: ... "Sospensione dei



suoi effetti sino all'adempimento e/o alla risoluzione con contestuale invito alla Regione Lazio e ai Soggetti Proponenti ad adempiere a quanto Previsto nel Medesimo Protocollo.

Approvato con DGR Lazio 632/2011, Print Approvato con DGR Lazio 614/2012,

Approvato DGR Lazio 16/2013: Avvio del Procedimento di Sospensione dell'efficacia. Connesse Deleghe e Adempimenti"....

4) Vista la Legge Regionale 22.10.2018, n. 7:

Il terreno in questione ricade all'interno dell'ampliamento del perimetro del Parco dell'Appia Antica, Approvato dalla Regione Lazio di cui alla Legge Regionale 22 Ottobre 2018, n. 7, la quale all'art. 7 recita:

La perimetrazione del parco regionale dell'Appia Antica, istituito con la legge regionale 10 novembre 1988, n. 66 (Istituzione del parco regionale dell'Appia Antica) e successive modifiche, come da ultimo modificata dalla legge regionale 30 marzo 2009, n. 6 (Modifica del perimetro del parco regionale dell'Appia Antica), é ampliata secondo la planimetria in scala 1:10.000 e la relativa relazione descrittiva contenute, rispettivamente, negli allegati A2 e B2 che costituiscono parte integrante della presente legge.

Nelle more dell'adeguamento, ai sensi dell'articolo 26, comma 5 bis, della legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche, del piano del parco regionale dell'Appia Antica, approvato con deliberazione del Consiglio regionale 18 luglio 2018, n. 9, alle disposizioni di cui al comma 1 continua ad applicarsi la disciplina prevista dal medesimo piano. Limitatamente al territorio oggetto di ampliamento non ricompreso nella perimetrazione prevista nel piano, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'articolo 8 della l.r. 29/1997 per le zone A, di cui all'articolo 7, comma 4, lettera a), n. 1 della medesima legge regionale 23/10/2018 - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO - N. 86 Pag. 20 di 459 3. Relativamente al territorio interessato dall'ampliamento di cui al comma 1, l'adeguamento del piano del parco regionale dell'Appia Antica ai sensi del comma 2 favorisce:) l'esercizio e lo sviluppo delle attività agricole aziendali e il ricorso allo strumento del piano di utilizzazione aziendale lo svolgimento delle attività compatibili con le finalità del parco quali le attività sportive relative ad impianti legittimamente esistenti in considerazione del ruolo svolto dalle stesse rispetto all'innalzamento della qualità della vita della popolazione"...

Il terreno in questione é sottoposto altresì:

VINCOLO PAESISTICO, ai sensi dell'art. 142 col, lettera f del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici, approvato con D.Lgs. n. 42/2004.

Secondo il P.T.P.R. Adottato con D.G.R. n.556 del 25.07.2007 e modificata, integrata e rettificata con D.G.R. n. 1025 del 21.12.2007 il terreno ricade:

Secondo i sistemi ed ambiti del paesaggio nella Tavola A come: Parte Paesaggio Agrario di Continuità PartePaesaggio naturale di continuità e successive modificazioni ed integrazioni.

VINCOLO AEROPORTUALE Le aree oggetto di questo certificato sono sottoposte alle limitazioni stabilite ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione; e successive modificazioni ed integrazioni, Adottato e Recepito con Deliberazione del C.C. n. 16 del 15.06.2017.

In buona sostanza nelle more del certificato che il c.t.u avrà cura di allegare integralmente alla nota peritale, appare chiaro ed evidente così come del resto confermato dal responsabile dell'ufficio tecnico che in origine all'atto della sottoscrizione del contratto di compravendita tra le parti il terreno ricompreso tra le due particelle era interessato da un probabile sviluppo urbanistico in ragioni di varianti e zone di attuazione al PRG.

sviluppo e progettualità urbanistica che in seguito non ha trovato riscontro ed approvazione presso gli enti amministrativi preposti (Regione Lazio).

la mancata approvazione dei protocolli d'intesa (Regione/Comune) e la conseguente costituzione di



vincoli paesaggistici , ambientali nonché l'inserimento della suddetta area nella zona sottoposta altresì al vincolo del parco Naturale dell'Appia Antica, ha di fatto al momento bloccato ogni tipo di inviluppo Urbanistico.

pertanto al momento tale area è da ritenersi solo ed esclusivamente zona d'interesse Agricolo soggetta solo ed esclusivamente ad attività riconnesse alla L.R.38/99 ovvero edilizia connessa ad attività ed aziende agricole a carattere primario con estensione di terreno non inferiore ad 30000 mq. (3 Ettari) da valutarsi nella sua estensione come terreno agricolo e non certo come terreno edificabile.

allo stato dei luoghi dopo aver ascoltato ulteriormente l'ufficio tecnico competente lo stesso, non è in grado di dare indicazioni concrete sull'eventuale possibilità che l'amministrazione possa nuovamente intervenire in uno studio e conseguente modifica con Varianti al PRG.

al contrario la presenza concreta dei vincoli paesaggistici , ed ambientali unitamente all'inserimento dell'area all'interno del Parco dell'appia Antica rende quasi improbabile se non certa l'attuazione di piani urbanistici .

alla luce di quanto sopra il c.t.u. preso atto delle indicazioni disposte dall'ente Amministrativo ritiene di dover valutare la suddetta porzione di terreno basandosi su valori unitario commerciali riferiti a terreni aventi natura prettamente agricola

Regolarità edilizia

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il Lotto di terreno censito al fg.26 part.lla 1355 e 1509 ,risulta come da certificato di destinazione D'uso costituito da:

Particella 1355 Zona C/4, con obbligo di P.U.A. unitario.

Particella 1509 Parte Zona C/4, con obbligo di P.U.A. unitario; Parte Zona E (agricola).

previsioni e indicazioni urbanistiche di PRG. le quali non hanno avuto definizione nell'iter Amministrativo.

le stesse sono state oggetto di verifiche ed annullamento da parte della Regione Lazio.

in buona sostanza le previsioni di inviluppo urbanistiche previste in tale area appaiono al momento congelate se non quasi totalmente annullate , l'area sulla quale sussistono vincoli peraltro di natura paesaggistica ed ambientale è stata inserita ed è soggetta ai vincoli di inedificabilità previsti dal Parco dell'appia Antica.

il c.t.u. a maggior ragguaglio allega alla presente nota copia integrale della certificazione urbanistica rilasciata dall'Ufficio tecnico che meglio rende e chiarisce allo stato attuale la natura e la destinazione dei due Lotti ricompresi nella procedura esecutiva in atto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto concerne l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale ,il c.t.u. ribadisce quanto già precisato nei quesiti precedenti Ovvero:

trattasi di Lotto di terreno sul quale grava una servitù di passaggio pedonale e carrabile con l'obbligo della costituzione e prolungamento dell'attuale sede stradale interpoderale affinché attraverso la stessa sia possibile raggiungere la proprietà della Sig. ra **** Omissis **** identificata catastalmente con la part.lla 1354.

il prolungamento della sede stradale così come descritto e rappresentato sulla trascrizione della sentenza dovrà prevedere in danno delle part.lla 1355 e 1509 l'arretramento del proprio limite di confine con il conseguente lascito di una rispettiva porzione di terreno rispondente all'esatta lunghezza e larghezza equivalente al primo tratto già preesistente e costituita sul posto come da documentazione fotografica.

sul tratto di strada interpoderale grava altresì l'obbligo di manutenzione e pulizia da parte di tutti i proprietari che usufruiscono della medesima sede stradale .



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Marino (RM) - Via Giovanni Prati

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Marino in Loc. S. M. delle Mole ed esattamente in Via Giovanni Prati. L'unità immobiliare è costituita da un Lotto di terreno ricompreso esattamente dalle seguenti Porzioni censite in Catasto Terreni al Fg.26 part.lla 1355,1509 rispettivamente di mq.5115, e mq. 1641 per una superficie totale catastale di mq.6756 . l'accesso alla predetta unità Imm.re (terreni) viene garantito da una strada comunale di piccola dimensione Denominata Via Giovanni Prati attraverso la quale è possibile raggiungere tutte le restanti proprietà (terreni e fabbricati)limitrofe poste nella restante zona, in cui trova collocazione il Lotto di cui in oggetto. Il Lotto presenta una figura geometrica quasi regolare costituita di fatto da due rettangoli adiacenti tra di loro su due lati quest'ultimo costituito da un lungo lembo di terreno parallelo ad un lato della part.lla 1355 ovvero la porzione di terreno avente maggiore estensione. per quanto concerne l'aspetto morfologico la stessa appare collocata ai piedi di una porzione leggermente collinare , pertanto evidenzia su tutta la superficie un elevato declivio con un andamento inclinato e una discreta pendenza verso la strada comunale da cui mediante un passaggio pedonale e carrabile e possibile accedere all'intera estensione attraverso la particella 1355 .

Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 1509(EX1375), Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 1355(EX688), Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 81.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato relativa alla domanda e all'offerta.

L'analisi ha coperto un arco temporale di due mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'immobile è il seguente :

"Stima sintetico comparativa "

per quanto attiene alla stima Sintetica comparativa ,ottenuta per confronto di valori unitari, la stessa consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili.a quello oggetto di stima.

Il valore unitario va riferito ad una precisa unità di misura, che nel nostro caso è il metro quadro, e la superficie che andremo a ricercare è la superficie Lorda massima indicata dal censimento catastale .

Lo scrivente previa indagini e ricognizioni sui luoghi, ha assunto informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili simili ed equivalenti nelle zone circostanti Riferiti a terreni aventi stessa Natura e destinazione d'Uso (AGRICOLA)

Al fine di avere un quadro generale che fosse il più possibile rispondente alla realtà si sono consultate le quotazioni presenti nel:

- 1) borsino immobiliare edito dalla Agenzia del Territorio che fornisce valori di mercato ai quali far riferimento;
- 2) Le agenzie immobiliari di compravendita agenti nella zona.

La zona presa in esame presenta una notevole varietà di prezzi e non tutti congrui tra di loro



anche per terreni aventi stesse caratteristiche o ricadenti nelle immediate vicinanze.

Sulla base di quanto sopra esposto il C.T.U. dopo aver acquisito opportune informazioni sul mercato Imm.ri in particolare i costi di acquisto di Volumetrie edificabili su aree localizzate nella stessa zona o nelle aree limitrofe con terreni aventi stesse dimensioni e stesse caratteristiche morfologiche.*****

Il C.T.U. ritiene congruo applicare alla suddetta porzione di terreno AGRICOLO un valore di €. 12,00 al mq.

sulla base delle dimensioni catastali lorde della superficie indicata e censita sulla VCA avremmo che:

LOTTO N°1

Porzione Terreno AGRICOLO Identificato e censito al C.T. con le seguenti particelle :

- 1) part.lla 1355 qualità Seminatoivo cl. 2 mq. 5115 (Vedi Visura allegata)
- 2) part.lla 1509 (ex 1356) qualità Seminatoivo cl. 2 mq. 1641 (Vedi Visura allegata)

Sup. Lorda (Terreno) 6756,00 mq. X €.12,00 = €.81.072,00

QUOTA DI POSSESSO 1/1 dell'intero

Valore da predisporre all'incanto a carico dell'esutata €.81.072,00

Somma che il C.T.U. ritiene congrua arrotondare per la disposizione all'incanto Dell'otto Unico ad:

€. 81.000,00 (Ottantunomila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Marino (RM) - Via Giovanni Prati	6756,00 mq	12,00 €/mq	€ 81.000,00		
Valore di stima:					€ 81.000,00

Valore di stima: € 81.000,00

Valore finale di stima: € 81.000,00

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.

Nettuno, li 02/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carapellotti Giancarlo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atti Urbanistici (C.D.U.) (Aggiornamento al 02/05/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atti Pubblici (Sentenza e Trascrizione) (Aggiornamento al 02/05/2019)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 02/05/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Aggiornamento Catastale (Voltura) (Aggiornamento al 02/05/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 02/05/2019)

