TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Muscato Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 384/2016 del R.G.E.

promossa da

******OMISSIS******

contro

******OMISSIS******

******OMISSIS******

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Lotto 1 4
Descrizione 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 6
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 7
Stato conservativo 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Stima / Formazione lotti 10
Lotto 1 10
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto 1 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 384/2016 del R.G.E 14
Lotto 1 14

INCARICO

All'udienza del 18/09/2016, 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 18/09/2017 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 Albano Laziale (RM) - accesso da Via Ronciglione snc, Località Cecchina (Coord. Geografiche: 41°41'55.7"N 12°38'30.3"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Viale A. De Gasperi n. 6, edificio 2, scala B, interno 4, piano T (Coord. Geografiche: 41°43'20.1"N 12°41'07.1"E)

***N.B. Si precisa che il bene N° 2 (appartamento) oggetto di esecuzione immobiliare è stato già inserito nella perizia depositata in Tribunale in data 02/01/2018 e successivamente discussa in udienza in data 30/01/2018.**

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Albano Laziale (RM) - accesso da Via Ronciglione snc, Località Cecchina

DESCRIZIONE

Terreno agricolo sito nel Comune di Albano Laziale, località Cecchina, dalla superficie catastale di mq 3.800, avente qualità vigneto.
Al terreno si accede dalla strada vicinale denominata Via Ronciglione snc sul lato sud, e da Via dell' Abbadia snc da nord, in una zona mista agricola e residenziale di tipo estensivo, nelle vicinanze di una zona a vocazione sportiva e commerciale.
Il terreno è recintato parte con pali in calcestruzzo e rete metallica e parte con pali di legno o metallo e rete metallica.
Non sono presenti piantumazioni o alberature di particolar pregio ed il terreno è caratterizzato da un leggero dislivello.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, così come certificato dall' avvocato ******OMISSIS******, incaricato dal G.E. di effettuale la documentazione ipocatastale.

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)

Terreno di proprietà della ******OMISSIS******, quale bene personale.

CONFINI

Il terreno confina con la strada detta vicolo dell' abbadia, con il foglio 26 alle particelle 26, 29, 1052, con Via Ronciglione, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3800,00 mq	3800,00 mq	1,00	3800,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**3800,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**3800,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **02/03/1985** al **18/11/1986**	***OMISSIS***	Catasto **Terreni** Fg. 26, Part. 26 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 11350
Dal **18/11/1986** al **28/11/1988**	***OMISSIS***	Catasto **Terreni** Fg. 26, Part. 774 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3812 Reddito dominicale 73,83 Reddito agrario € 42,33
Dal **18/11/1986** al **28/11/1988**	***OMISSIS***	Catasto **Terreni** Fg. 26, Part. 26 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 11350
Dal **28/11/1988** al **08/02/2002**	***OMISSIS***	Catasto **Terreni** Fg. 26, Part. 774 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3812 Reddito dominicale 73,83 Reddito agrario € 42,33
Dal **08/02/2002** al **19/07/2006**	***OMISSIS***	Catasto **Terreni** Fg. 26, Part. 774 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3812 Reddito dominicale 73,83 Reddito agrario € 42,33
Dal **19/07/2006** al **27/09/2007**	***OMISSIS***	Catasto **Terreni** Fg. 26, Part. 774 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3812 Reddito dominicale 73,83 Reddito agrario € 42,33

Dal **27/09/2007** al **19/05/2016**	******OMISSIS******	Catasto **Terreni** Fg. 26, Part. 1050 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3800 Reddito dominicale 73,6 Reddito agrario € 42,19

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.
La particella 1050 è stata generata dalla soppressione delle particelle 774 e 783 del foglio 26.

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	1050				Vigneto	1	38 00	73,6	42,19	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l' atto di pignoramento. Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l' estratto di mappa catastale.
La qualità di coltura indicata sulla visura catastale, ossia vigneto di classe 1, non è invece rispettata, risultando il terreno del tutto incolto e lasciato alla vegetazione spontanea.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si presenta in buono stato, senza piantumazioni, adibito a verde spontaneo e recintato su tutti i lati salvo apertura sul lato nord.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno accatastato come vigneto di classe 1, attualmente risulta incolto, quasi privo di alberature o arbusti di particolare rilevanza, altezza s.l.m. dai 220m ai 230m in declivio verso nord.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero
Utilizzato saltuariamente dalla proprietaria.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Genzano di Roma il 09/01/2014
  Reg. gen. 804 - Reg. part. 73
  Importo: € 370.000,00
  A favore di ******OMISSIS******
  Contro ******OMISSIS******
  Capitale: € 185.000,00
  Rogante: Mariconda Salvatore
  Data: 30/12/2013
  N° repertorio: 9385
  N° raccolta: 6368

Trascrizioni

- **Atto tra vivi**
  Trascritto a Roma il 22/03/2007
  Reg. gen. 23277 - Reg. part. 11323
  A favore di ******OMISSIS******
  Contro ******OMISSIS******
- **Atto giudiziario**
  Trascritto a Velletri il 23/05/2016
  Reg. gen. 23602 - Reg. part. 15926
  A favore di Banca di ******OMISSIS******
  Contro ******OMISSIS******

NORMATIVA URBANISTICA

Terreno ricadente in zona "E": zona agricola, sottozona E2: agricola a 10.000.
Terreno confinante con terreni ricadenti nella zona "B": zone edificate totalmente o parzialmente, sottozona "B4": ristrutturazione a 92 ab/ha.
La normativa consente costruzioni necessarie alla conduzione agricola e l' edificazione con i seguenti indici: Lotto minimo edificabile 10.000 mq, indice fondiario : 0.05 mc/mq di cui solo 0.03 ad uso abitazione, altezza massima sul piano di campagna 7.50 m, distanza minima dai confini interni 5.00 ml e dalle strade 20.00 ml.
Per ulteriori informazioni si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato.

Si precisa che la sig.ra Vitelli Antonella e il sig. Vitelli Enrico hanno presentato istanza di perimetrazione dei nuclei edilizi abusivi ai sensi della L.R. n. 28/80 ove si richiede la variazione di destinazione d' uso del terreno in edificabile, con cessione gratuita del 40% della proprietà. La domanda con prot. n. 0059449 del 28/12/2016 si allega alla presente perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Terreno completamente inedificato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Albano Laziale (RM) - accesso da Via Ronciglione snc, Località Cecchina
  Terreno sito nel Comune di Albano Laziale, località Cecchina, dalla superficie catastale di mq 3.800, avente qualità vigneto. Al terreno si accede dalla strada vicinale denominata Via Ronciglione snc sul lato sud, e da Via dell' Abbadia snc da nord, in una zona mista agricola e residenziale di tipo estensivo, nelle vicinanze di una zona a vocazione sportiva e commerciale. Il terreno è recintato parte con pali in calcestruzzo e rete metallica e parte con pali di legno o metallo e rete metallica. Non sono presenti piantumazioni o alberature di particolar pregio ed il terreno è caratterizzato da un leggero dislivello.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 1050, Qualità Vigneto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 57.000,00
  LOTTO .1- Valutazione dell' immobile Terreno

  Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

  a) delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni del Lotto di terreno, lo stato di manutenzione, e di esposizione solare ;

  b) delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano, ed all'aggregato urbano dell'intorno;

  c) della Destinazione urbanistica, descritta sul certificato di Destinazione Urbanistica allegato;

  d) del periodo di stallo del mercato immobiliare dopo anni di crescita continua, delle incertezze sulla durata della crisi economica e della conseguente restrizione dei criteri per la concessione di mutui da parte delle banche, con sensibile abbassamento della percentuale di importo finanziato rispetto al prezzo di acquisto,

  e) della proprietà del bene;

  f) del bene che risulta utilizzato dagli esecutati, detto terreno risulta incolto,

  g) dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio di Albano Laziale, con riferimento a terreni inseriti in contesti simili che più si avvicinano al terreno oggetto di pignoramento.

  h) Considerato che il terreno individuato nel comune di Albano Laziale, distinto in Catasto Terreni al Foglio 25, particella 1050 di mq. 3.800,00, nel vigente PRG, è destinato a zona "E Agricola" (sottozona E.2- agricola a 10.000 mq, Considerato inoltre che detto terreno

(attualmente con destinazione agricola), confina con la Zona B " sottozona "B4" con 92 abitanti/ha, zone edificate totalmente o parzialmente, per cui il valore edificabile del terreno al metro quadro, sale rispetto al valore agricolo;

i) La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie al metro quadro, prendendo a riferimento il prezzo al metro quadro del terreno agricolo, e le sue eventuali potenzialità edificatorie.

Si precisa inoltre che la Regione Lazio ha approvato di Recente una Legge Regionale n. 7 del 18 Luglio 2017, recante Disposizioni per la Rigenerazione Urbana e per il Recupero Edilizio per cui le possibilità edificatorie del Lotto potrebbero aumentare, per cui avremo un valore al metro quadrato pari ad €. 15,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Albano Laziale (RM) - accesso da Via Ronciglione snc, Località Cecchina	3800,00 mq	15,00 €/mq	€ 57.000,00	100,00	€ 57.000,00
				Valore di stima:	€ 57.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 57.000,00

(Euro cinquantasettemila/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.

Velletri, li 08/03/2018

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1. Verbali di sopralluogo
- ✓ 2. Titoli di proprietà
- ✓ 3. Documentazione catastale
- ✓ 4. Relazione per l'esame della documentazione di fascicolo su incarico del Giudice
- ✓ 5. Certificati ipocatastali di parte attrice
- ✓ 6. Rilievo dello stato dei luoghi
- ✓ 7. Planimetrie da Google maps
- ✓ 8. Documentazione comunale
- ✓ 9. Documentazione fotografica
- ✓ 10. Accertamento invalidità civile
- ✓ 11. Estratto per riassunto dell' atto di matrimonio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Albano Laziale (RM) - accesso da Via Ronciglione snc, Località Cecchina
  Terreno agricolo sito nel Comune di Albano Laziale, località Cecchina, dalla superficie catastale di mq 3.800, avente qualità vigneto. Al terreno si accede dalla strada vicinale denominata Via Ronciglione snc sul lato sud, e da Via dell' Abbadia snc da nord, in una zona mista agricola e residenziale di tipo estensivo, nelle vicinanze di una zona a vocazione sportiva e commerciale. Il terreno è recintato parte con pali in calcestruzzo e rete metallica e parte con pali di legno o metallo e rete metallica. Non sono presenti piantumazioni o alberature di particolar pregio ed il terreno è caratterizzato da un leggero dislivello.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 1050, Qualità Vigneto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Terreno ricadente in zona "E": zona agricola, sottozona E2: agricola a 10.000. Terreno confinante con terreni ricadenti nella zona "B": zone edificate totalmente o parzialmente, sottozona "B4": ristrutturazione a 92 ab/ha. La normativa consente costruzioni necessarie alla conduzione agricola e l' edificazione con i seguenti indici: Lotto minimo edificabile 10.000 mq, indice fondiario : 0.05 mc/mq di cui solo 0.03 ad uso abitazione, altezza massima sul piano di campagna 7.50 m, distanza minima dai confini interni 5.00 ml e dalle strade 20.00 ml. Per ulteriori informazioni si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato. Si precisa che la sig.ra Vitelli Antonella e il sig. Vitelli Enrico hanno presentato istanza di perimetrazione dei nuclei edilizi abusivi ai sensi della L.R. n. 28/80 ove si richiede la variazione di destinazione d' uso del terreno in edificabile, con cessione gratuita del 40% della proprietà. La domanda con prot. n. 0059449 del 28/12/2016 si allega alla presente perizia.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 384/2016 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Albano Laziale (RM) - accesso da Via Ronciglione snc, Località Cecchina		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 1050, Qualità Vigneto	**Superficie**	3800,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta in buono stato, senza piantumazioni, adibito a verde spontaneo e recintato su tutti i lati salvo apertura sul lato nord.		
Descrizione:	Terreno agricolo sito nel Comune di Albano Laziale, località Cecchina, dalla superficie catastale di mq 3.800, avente qualità vigneto. Al terreno si accede dalla strada vicinale denominata Via Ronciglione snc sul lato sud, e da Via dell' Abbadia snc da nord, in una zona mista agricola e residenziale di tipo estensivo, nelle vicinanze di una zona a vocazione sportiva e commerciale. Il terreno è recintato parte con pali in calcestruzzo e rete metallica e parte con pali di legno o metallo e rete metallica. Non sono presenti piantumazioni o alberature di particolar pregio ed il terreno è caratterizzato da un leggero dislivello.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		