



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

4364/10

GIUDICE:

Dott. Francesca COCCOLI

CUSTODE:

I.V.G. di Roma s.r.l.

CONSULENZA GIUDIZIARIA INTEGRATIVA

TECNICO INCARICATO:

Geom. Dott. Marco SABBATINI

CF:SBBMRC73P07L182V

con studio in TIVOLI (RM) Via A. Del Re, 9
telefono: 3356178575

email: studiosabbatini@gmail.com

PEC: marco.sabbatini@geopec.it

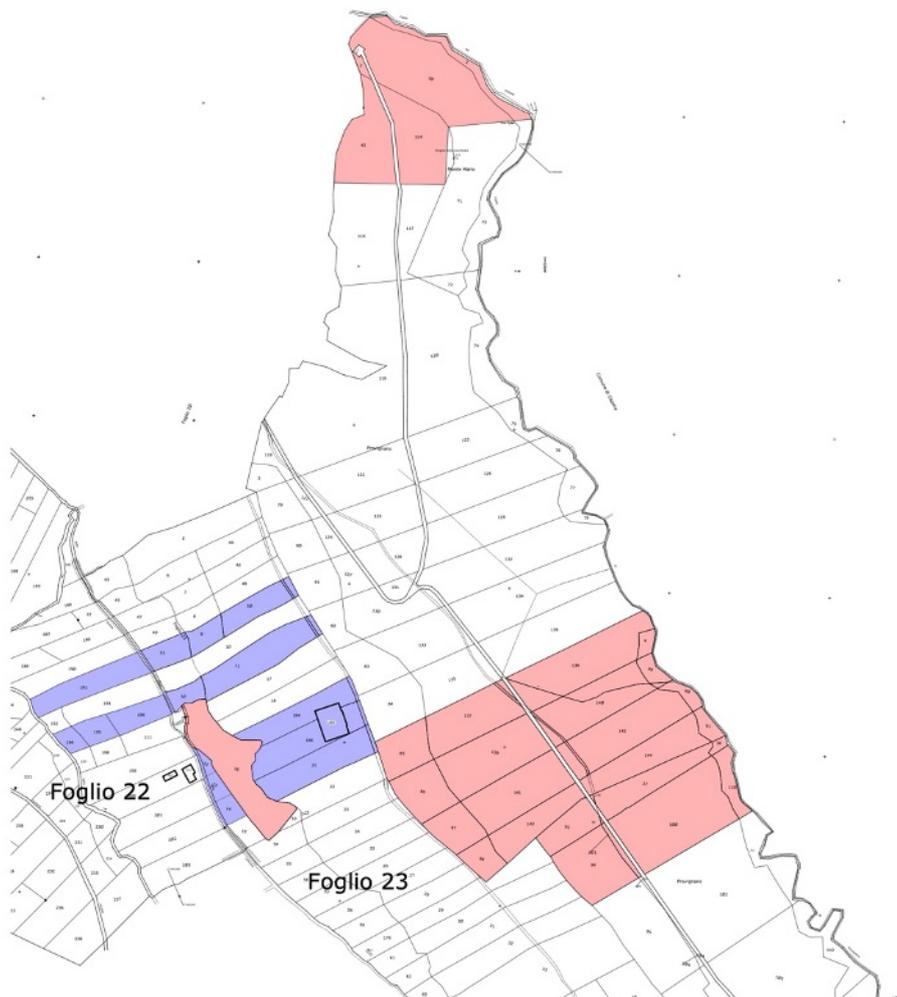


PREMESSA

All'udienza del 19/05/2022 il G.E., ha invitato l'esperto ad integrare la perizia attraverso l'enucleazione degli immobili non gravati da enfiteusi, verificandone la possibilità di accesso e l'autonoma vendibilità, rinviando la causa all'udienza del 01/12/2022.

INDIVIDUAZIONE CESPITI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

L'esecuzione immobiliare riguarda un fabbricato destinato ad agriturismo sito in Morlupo, via Santa Lucia n. 3733 e identificato presso l'A.d.T. di Roma, comune censuario di Morlupo, foglio 23 p.lla 185 oltre a rate di terreno identificate presso l'A.d.T. di Roma, comune censuario di Morlupo, foglio 22 p.lle 191, 194, 195 e 196, foglio 23 p.lle 137, 85, 139, 86, 141, 87, 143, 88, 93, 99, 94, 101, 138, 4, 140, 89, 142, 90, 144, 91, 36, 37, 38, 100, 110, 9, 50, 51, 52, 11, 12, 13, 14, 16, 184, 186, 187, 21, 1, 2, 42, 70 e 114.



INDIVIDUAZIONE CESPITI SOGGETTI A CANONE ENFITEUTICO

L'esperto estimatore scrivente, subentrato in corso di causa al precedente, ha accertato l'esistenza di un livello enfiteutico per le rate di terreno indicate nella tabella che segue.

comune di Morlupo			
terreni oggetto di esecuzione gravati da canone enfiteutico			
foglio	p.lla	qualità	mq
23	9	seminativo	1.000
23	9	pasc. cesp.	370
23	50	seminativo	2.810
23	51	uliveto	900
23	51	seminativo	920
23	52	seminativo	600
23	52	seminativo	580
23	11	seminativo	5.610
23	12	seminativo	410
23	13	seminativo	700
23	14	seminativo	930
23	184	seminativo	4.024
23	185	ente urbano	1.266
23	186	seminativo	3.330
23	187	seminativo	870
23	21	seminativo	5.410
22	194	canneto	840
22	195	vigneto	1330
22	196	vigneto	2150
22	191	seminativo	4310
totale superficie mq			38.360



INDIVIDUAZIONE CESPITI LIBERI DA CANONE ENFITEUTICO

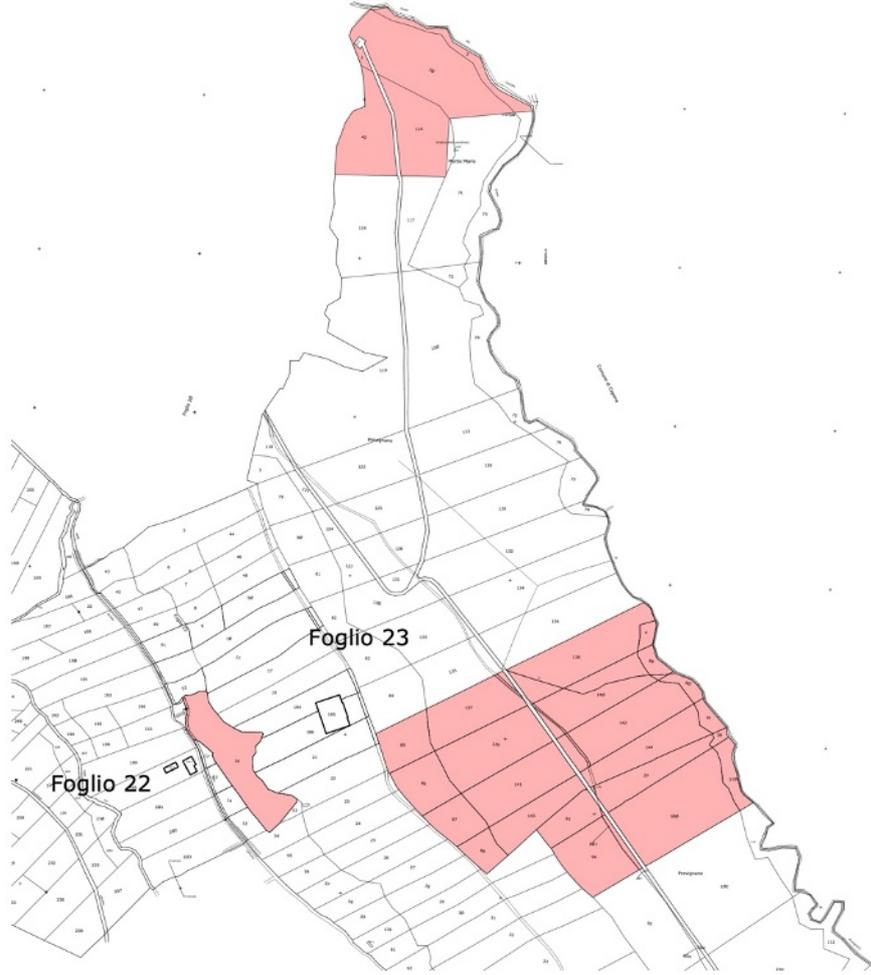
Le rate di terreno non gravate da canone enfiteutico sono riportate nella tabella che segue:

comune di Morlupo			
ratei terreni oggetto di esecuzione liberi da gravami			
foglio	p.lla	qualità	mq
23	137	vigneto	6.340
23	85	seminativo	2.100
23	85	pascolo	1.370
23	139	vigneto	7.820
23	86	vigneto	2.300
23	86	pascolo	1.580
23	141	vigneto	100
23	141	seminativo	6.780
23	87	vigneto	2.900
23	143	vigneto	4.030
23	88	vigneto	1.810
23	93	seminativo	3.580
23	99	seminativo	20
23	94	vigneto	5.300
23	94	seminativo	450
23	101	seminativo	420
23	138	seminativo	9.180
23	4	seminativo	500
23	4	bosco ceduo	70
23	140	seminativo	7.230
23	89	bosco ceduo	950
23	142	seminativo	8.070
23	90	bosco ceduo	790
23	144	seminativo	5.420
23	91	seminativo	500
23	91	bosco ceduo	340
23	36	seminativo	40
23	37	seminativo	4.310
23	38	seminativo	200
23	38	bosco ceduo	100
23	100	seminativo	12.160
23	110	bosco ceduo	1.560
23	16	seminativo	8.180
23	1	seminativo	310
23	42	seminativo	6.660
23	2	bosco ceduo	2.070
23	70	seminativo	12.720
23	114	seminativo	6.740
totale superficie mq			135.000





01/03/2008
11:13:00



FORMAZIONE LOTTI

L'esperto stimatore suggerisce, nel caso di vendita dei soli lotti liberi dal canone enfiteutico, l'accorpamento in tre macro lotti così identificati:

Lotto 1

- o foglio 22 p.lle 191, 194, 195 e 196, foglio 23 p.lle 137, 85, 139, 86, 141, 87, 143, 88, 93, 99, 94, 101, 138, 4, 140, 89, 142, 90, 144, 91, 36, 37, 38, 100, 110, 9, 50, 51, 52, 12, 13, 14, 184, 186, 187, 21, e 114.

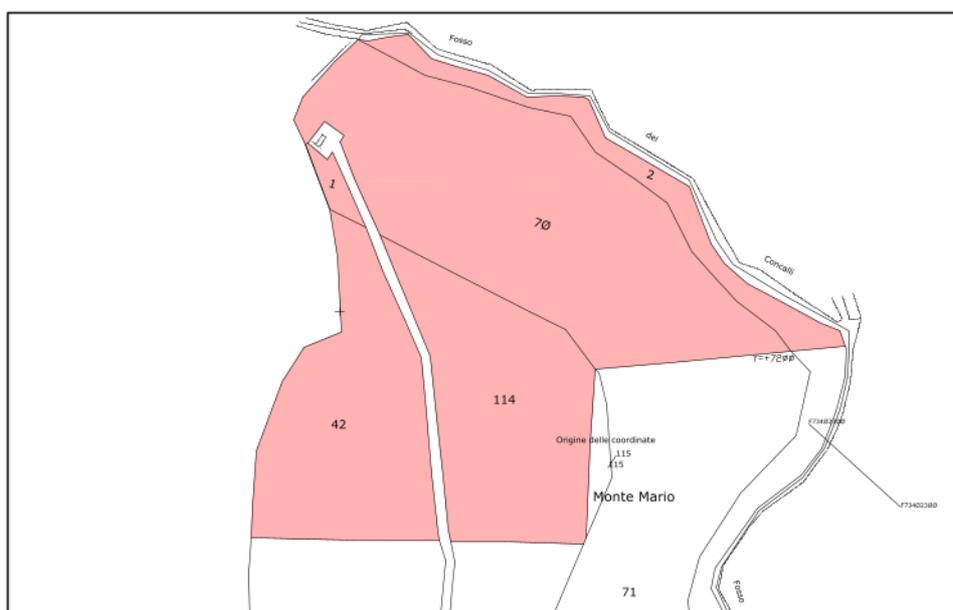
	foglio	p.lla	qualità	mq	v/mq CTU	valore
lotto 1	23	137	vigneto	6.340	3,00 €	19.020 €
lotto 1	23	85	seminativo	2.100	3,00 €	6.300 €
lotto 1	23	85	pascolo	1.370	3,00 €	4.110 €
lotto 1	23	139	vigneto	7.820	3,00 €	23.460 €
lotto 1	23	86	vigneto	2.300	3,00 €	6.900 €
lotto 1	23	86	pascolo	1.580	3,00 €	4.740 €
lotto 1	23	141	vigneto	100	3,00 €	300 €
lotto 1	23	141	seminativo	6.780	3,00 €	20.340 €
lotto 1	23	87	vigneto	2.900	3,00 €	8.700 €
lotto 1	23	143	vigneto	4.030	3,00 €	12.090 €
lotto 1	23	88	vigneto	1.810	3,00 €	5.430 €
lotto 1	23	93	seminativo	3.580	3,00 €	10.740 €
lotto 1	23	99	seminativo	20	3,00 €	60 €
lotto 1	23	94	vigneto	5.300	3,00 €	15.900 €
lotto 1	23	94	seminativo	450	3,00 €	1.350 €
lotto 1	23	101	seminativo	420	3,00 €	1.260 €
lotto 1	23	138	seminativo	9.180	2,00 €	18.360 €
lotto 1	23	4	seminativo	500	2,00 €	1.000 €
lotto 1	23	4	bosco ceduo	70	3,00 €	210 €
lotto 1	23	140	seminativo	7.230	2,00 €	14.460 €
lotto 1	23	89	bosco ceduo	950	3,00 €	2.850 €
lotto 1	23	142	seminativo	8.070	2,00 €	16.140 €
lotto 1	23	90	bosco ceduo	790	3,00 €	2.370 €
lotto 1	23	144	seminativo	5.420	2,00 €	10.840 €
lotto 1	23	91	seminativo	500	2,00 €	1.000 €
lotto 1	23	91	bosco ceduo	340	3,00 €	1.020 €
lotto 1	23	36	seminativo	40	2,00 €	80 €
lotto 1	23	37	seminativo	4.310	2,00 €	8.620 €
lotto 1	23	38	seminativo	200	2,00 €	400 €
lotto 1	23	38	bosco ceduo	100	3,00 €	300 €
lotto 1	23	100	seminativo	12.160	2,00 €	24.320 €
lotto 1	23	110	bosco ceduo	1.560	3,00 €	4.680 €
	sup. lotto 1			mq	98.320	247.350 €



Lotto 3

- o foglio 23 p.lle 1, 42, 2, 70, 114.

	foglio	p.lla	qualità	mq	v/mq CTU	valore CTU
lotto 3	23	1	seminativo	310	2,00 €	620 €
lotto 3	23	42	seminativo	6.660	2,00 €	13.320 €
lotto 3	23	2	bosco ceduo	2.070	3,00 €	6.210 €
lotto 3	23	70	seminativo	12.720	2,00 €	25.440 €
	23	114	seminativo	6.740	2,00 €	13.480 €
	sup. lotto 3		mq	28.500		59.070 €



Non si rilevano criticità nella vendita autonoma dei lotti sopra individuati mentre, per quanto all'accesso ai lotti, si segnala che l'accesso al lotto 3 avviene attraverso l'attraversamento di altri fondi agricoli estranei alla procedura e pertanto si dovrà segnalare nell'avviso di vendita, ove già non previsto nell'atto di provenienza della debitrice, la necessità di riconoscimento giudiziario di servitù di passaggio.

Tivoli, lì 20/10/2022

L'esperto stimatore
Geom. Dott. Marco SABBATINI

