TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice: Dr. Piovano Marco

Es. Imm. R.G.E 479/15

Proc.nto promosso da:

Nei confronti di:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Il sottoscritto geom. Testa Fabio residente in San Cesareo Vicolo Nuovo 20, con studio in Palestrina Via Prenestina Nuova 78, iscritto all'Albo dei geometri di Roma al n. 8485, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice nel procedimento sopra indicato, prestava giuramento di rito nell'udienza del 14.11.2017 ricevendo ai sensi degli artt. 569,576 c.p.c. e 173*bis* disp. att. c.p.c. l'incarico di determinare il valore di mercato dei beni pignorati.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni di consulenza, ebbero inizio sui luoghi di causa in Gallicano nel Lazio, in Via Traglione n. 91 in data 18.12.2017, e con un secondo accesso in data 13.03.2018.

Seguì, in data 15.05.2018, istanza di proroga per complessità delle verifiche degli immobili presenti sul lotto di proprietà con rinvio di udienza al 21.01.2019.

Nel corso degli accessi, procedetti ad ispezionare e fotografare il bene pignorato, eseguendo inoltre il rilievo metrico dell'immobile de quo.

Per cui:

Sono state esperite le necessarie indagini sui luoghi in merito ai quesiti postomi dal Giudice, eseguito un rilievo fotografico del posto il cui sviluppo è allegato alla presente relazione (*Allegato n. 1*), effettuato il rilievo dei luoghi con verifica sulle planimetrie catastali, eseguito ricerche catastali, urbanistiche e ipo-catastali.

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e027111d7d1759f

3. Controlli, acquisizione documentazione e verifiche richieste

- *controlli prima di ogni altra attività; la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- *acquisisca ove mancante ed esami il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;*
- *acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia a G.E.*
- *verifichi, la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;*
- *verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;*

4. Indicazione dei quesiti

4.1 Quesiti parte A

- *provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;*
- *verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esitano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- *verifichi se esitano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- *verifichi se esitano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;*
- *verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e02711d7d1759f

- *in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, DPR 6.6.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

4.2 Quesiti parte B

- *Dispone che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi.*
- *Dispone infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).*
- *Dispone che l'Esperto, terminata la relazione ne invii copia, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, e che assegni alle parti cui la relazione sia stata inviata un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni.*

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e02711d7d1759f

- *Dispone che l'Esperto esibisca in udienza o faccia comunque pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire proprie osservazioni alla relazione.*
- *Dispone infine che il CTU invii al custode, se nominato, copia segretata della relazione, eventualmente per posta elettronica semplice con invio al custode stesso a confermare il ricevimento.*

5. Quesiti parte A e B – Identificazione e descrizione dei beni – identificazione e descrizione dei beni pignorati attraverso i confini ed i dati catastali, nonché dell'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifica della corrispondenza dei dati suddetti con quanto riportato nel relativo atto di pignoramento.

A) Oggetto della stima

E' oggetto di stima il compendio immobiliare costituito da strutture ad uso aziendale/agricolo di tipo ricettivo e di ristorazione edificati e dislocati all'interno di una estensione di terreno a carattere agricolo.

B) Notizie di carattere generale

B.1 Ambientazione e caratteristiche della zona

Il compendio in oggetto, sito nel Comune di Gallicano nel Lazio è posto in zona periferica a est della città ai confini con il Comune di Roma, non molto distante dalla Strada Provinciale 56/a Via Gallicanese, Via di collegamento a nord con la SP 49/a Via Polense, e a ovest con via Caipoli di raccordo con la SP 15/a Via di Tivoli.

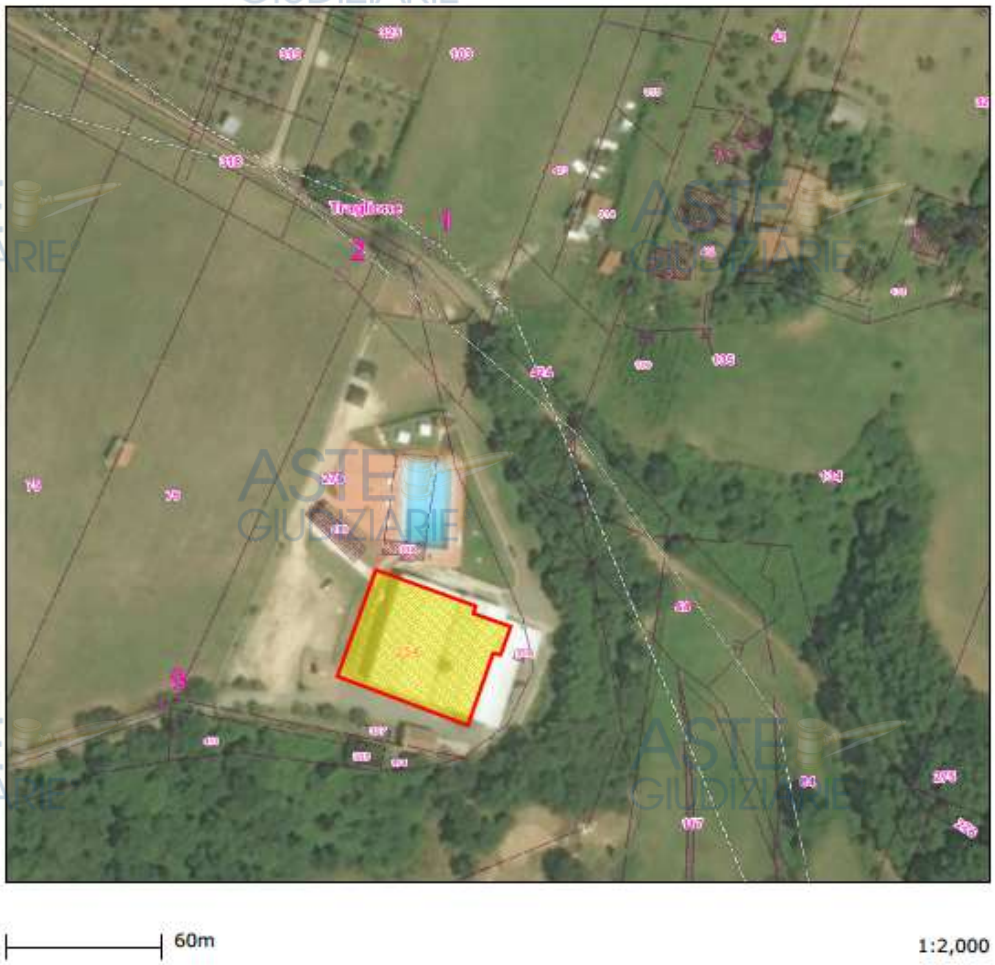
L'ubicazione alle falde dei monti prenestini, ha caratteristiche paesaggistiche e panoramiche buone e la zona presenta insediamenti di buon livello a bassa densità, fra i quali si riscontrano maggiormente, edifici rurali e villini indipendenti.
Non sono stati riscontrati nelle vicinanze edifici sedi di uffici pubblici né tantomeno edifici ad uso ricettivo-alberghiero, uffici postali e quant'altro dislocati per lo più nel centro della cittadina.

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e027111d7d1759f

Catasto ortofoto



VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e02711d7d1759f

B.2 Ubicazione ed accessi

Il complesso immobiliare ha accesso carrabile: dal civico n. 91 di Via del Traglione.
L'ubicazione, come detto, anche se periferica è di buon livello edilizio/ambientale, mentre il collegamento con il centro è poco agevole, così come poco adeguato risulta quello mediante mezzi pubblici.

B.3 Confini

Il compendio immobiliare confina su due lati con proprietà Università Agraria di Gallicano nel Lazio, proprietà , distacco su strada comunale Via del Traglione.

C. Descrizione dettagliata dell'immobile pignorato.

C.1.1 Caratteristiche generali del compendio immobiliare

Per la descrizione dettagliata si fa riferimento alla planimetria dello stato dei luoghi dalla quale sono state desunte le misure e la consistenza dell'unità immobiliare in relazione al rilievo eseguito.

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è composto da una serie di strutture adibite all'attività di ospitalità e ristorazione denominata " . La struttura principale consiste in un ampio edificio disposto su due livelli dove sono distribuiti i locali ristorazione con i relativi vani accessori, uffici, servizi igienici oltre alle stanze per il pernottamento. Tutte le restanti strutture edificate sul terreno ad uso agricolo sono per la maggior parte manufatti disposti su un unico piano terra tutti ricompresi nell'area circostante per la funzionalità dell'azienda. Oltre ai vari manufatti insistono sul lotto di terreno, le corti di pertinenza i viali di accesso e transito dei mezzi e le aree di sosta e di manovra, una piscina con relativi locali tecnici. Tutta la restante proprietà è costituita da una estensione di terreno a destinazione agricola.

Il fabbricato principale di forma pressochè quadrata, identificato nello schema grafico **Bene immobiliare "A"** ad uso ricettivo e ristorazione, ha struttura in c.a. e tamponature in muratura ordinaria, copertura a falde inclinate a doppia capanna con struttura lignea e rivestimenti in pannelli metallici coibentati.

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e02711d7d1759f

L'accesso avviene dall'area di corte in prossimità del cancello d'ingresso alla proprietà. Lateralmente all'ingresso, al piano terreno, sono disposti i servizi igienici, che, privi di finestrature, sono muniti di ventilazione meccanica per il ricambio d'aria. La sala ristornate di notevole ampiezza presenta una zona soppalcata in struttura lignea con adeguate finestrature per garantire una sufficiente illuminazione e ricambio d'aria. Sempre al piano terra sono presenti, la cucina e relativi accessori (bagni per il personale, celle frigorifere, dispense e spogliatoio) e un locale ufficio.

Da un secondo accesso, comunicante anche con la sala ristorante, si accede alla Reception dove lateralmente sono disposte n. 4 camere con bagno interno. A ridosso del passaggio tra sala è reception sono presenti due scale di comunicazione con il piano primo dove sono disposte simmetricamente ulteriori n. 4 camere con bagno interno. Sulla parete di divisione tra la sala ristorante e i servizi igienici insiste un'altra scala di collegamento con il piano superiore dove sono presenti due camere per il personale dotate di bagno interno.

Sempre al piano terra nella porzione a ovest del fabbricato è presente disposta su un unico livello, con accesso indipendente, una ulteriore zona di ospitalità costituita da n. 4 camere con bagno interno, n. 2 camere con bagno comune e una sala TV.

Il manufatto stalla di forma pressochè rettangolare, identificato nello schema grafico **Bene immobiliare "B"**, realizzato a monte del fabbricato principale, presenta una struttura mista in c.a. e muratura ordinaria, poggiante su platea di cemento e con copertura ad una falda inclinata con rivestimento in tegole. Tale manufatto che si sviluppa su un unico livello complanare al piano di campagna è costituito da n. 6 locali autonomi, ciascuno con accesso indipendente, utilizzati per la maggior parte ad uso ricovero animali e in parte ad uso deposito.

A ridosso della stalla insiste la Piscina con i relativi locali tecnici accessori, identificato nello schema grafico **Bene immobiliare "C"**, di forma rettangolare e di ampie dimensioni è provvista di un locale tecnico e di un locale serbatoio idrico con accesso dal piano inferiore.

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e027111d7d1759f

Inoltre, sono presenti sul lotto:

Piccolo manufatto con destinazione magazzino, identificato nello schema grafico **Bene immobiliare "D"**, con struttura in muratura ordinaria che si sviluppa su un unico livello al piano terra, copertura a tetto e rivestimento a tegole.

Fabbricato ad uso residenziale, identificato nello schema grafico **Bene immobiliare "E",** è un manufatto con struttura portante in muratura ordinaria, copertura a capanna a falde inclinate realizzata in materiale ligneo e rivestimento a tegole.
Tale costruzione si sviluppa su un livello al piano terra (rialzato) ad uso abitativo ed un piano seminterrato ad uso magazzino.
Posto frontalmente alla struttura principale presenta un accesso all'abitazione al piano rialzato tramite una piccola rampa di scale esterna. L'accesso al piano seminterrato avviene attraverso una rampa carrabile laterale.
All'interno l'abitazione è composta da un soggiorno, una cucina, una camera e bagno.
Il magazzino è costituito da un unico ambiente.

C.1.2 Caratteristiche del Bene pignorato

L'accesso principale al compendio immobiliare avviene direttamente dal cancello posto sulla via comunale.

Bene immobiliare A – Come in precedenza riferito, l'intero fabbricato disposto per la maggior parte della propria consistenza su due livelli, Terra e Primo, attualmente si presenta composto da un'ampia sala ristorante con una superficie calpestabile di mq 583,09 oltre a due zone soppalcate, con struttura in legno, per complessivi mq 142,96.
L'accesso alla sala avviene dall'ingresso posto sul versante sud-ovest di mq 11,54 mediante un'ampia porta in profili di alluminio e vetro provvista di grata apribile in ferro esterna.
Lateralmente all'ingresso sono presenti n. 6 servizi igienici e n. 1 bagno per disabili comprensivi di anti-wc per una superficie complessiva di mq 26,39.

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e027111d7d1759f

Ricompresi all'interno della sala ristorante, sono ubicati la Cucina di mq 75,65, un servizio igienico per il personale (bagno e antibagno) di mq 4,45, due dispense per complessivi mq 17,42, uno spogliatoio di mq 8,95 e dislocato verso l'ingresso un locale ufficio di mq 9,25.

Da una seconda apertura posta sul versante nord si accede alla Reception di mq 21,41, direttamente collegata alla sala ristorante e alle camere da letto poste lateralmente e così suddivise:

Disimpegno 1 – mq 11,22

Camera 1 – mq 18,86 provvista di bagno interno Bagno 1 – mq 5,55

Camera 2 – mq 15,38 provvista di bagno interno Bagno 2 – mq 5,51

Disimpegno 2 – mq 9,49

Camera 3 – mq 10,94 provvista di bagno interno Bagno 3 – mq 5,27

Camera 4 – mq 19,88 provvista di bagno interno Bagno 4 – mq 5,23

Al piano primo sono presenti due zone notte così suddivise:

Disimpegno 3 – mq 4,06

Camera 5 – mq 20,10 provvista di bagno interno Bagno 5 – mq 4,18

Camera 6 – mq 23,69 provvista di bagno interno Bagno 6 – mq 4,17

Disimpegno 4 – mq 3,24

Camera 7 – mq 17,52 provvista di bagno interno Bagno 7 – mq 3,98

Camera 8 – mq 21,17 provvista di bagno interno Bagno 8 – mq 3,96

Sempre al piano primo, sopra la zona dei servizi igienici, è presente la zona a servizio del personale così suddivisa:

Disimpegno 5 – mq 3,99

Camera personale 1 – mq 18,25 provvista di bagno interno 1 – mq 5,34

Camera personale 2 – mq 14,55 provvista di bagno interno 2 – mq 4,95

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e02711d7d1759f

La zona ospitalità posta sul versante ovest del fabbricato al piano terra con accesso indipendente è così suddivisa:

Disimpegno 6 – mq 42,90
Camera 9 – mq 23,30 provvista di bagno interno Bagno 9 – mq 3,56
Camera 10 – mq 29,93 provvista di bagno interno Bagno 10 – mq 3,88
Camera 11 – mq 22,06 provvista di bagno interno Bagno 11 – mq 3,64
Camera 12 – mq 30,00 provvista di bagno interno Bagno 12 – mq 3,76
Disimpegno 7 – mq 3,32
Disimpegno 8 – mq 7,19
Camera 13 – mq 19,50
Camera 13 bis – mq 12,71
Bagno comune 13 – mq 5,11
Sala TV – mq 26,95
Locale tecnico esterno – mq 3,95

I pavimenti sono per la maggior parte in ceramica come i rivestimenti, le porte interne sono in legno tamburato, i vani di porte d'ingresso e finestre sono in parte in ferro ed in parte in profilati di alluminio e vetro singolo dotate di grate in ferro esterne.
La sala ristorante presenta ricorsi in mattoncini di laterizio, il soppalco ha una struttura completamente in legno completa di elementi di arredo come tavoli e sedie.
Tutti i vani, di buona altezza interna, hanno soffitti intonacati ad intonaco liscio e tinteggiati in parte a stucchi ed in parte in tinta lavabile. I locali bagno e la cucina sono maiolicati con altezza del rivestimento di m. 2.00 per i bagni e a tutta altezza per la cucina e dotati di tutti gli accessori.

Anche per la zona ospitalità, sia al piano terra che primo, si rileva l'utilizzo degli stessi materiali edilizi con pavimenti e rivestimenti in ceramica, tinteggiatura a stucchi nelle camere. Le finestre in profilati sono dotate di persiane in ferro.
Tutte le camere e bagni sono dotate di arredamento e accessori.

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e02711d7d1759f

L'altra zona ospitalità posta sulla porzione ovest del fabbricato, presenta un lungo corridoio con ampie vetrate e grate di ferro cosi come il portone d'ingresso, da cui si accede alle singole camere e alla sala TV.

Anche in tale zona sia gli arredamenti, accessori e materiali risultano simili agli ambienti precedentemente descritti.

La copertura poggiante su capriate in legno è in pannelli coibentati.

Le pareti esterne sono ad intonaco civile e tinteggiate.

Seppur l'attività ricettiva risulti non operativa, lo stato di manutenzione di tale fabbricato risulta dal punto di vista strutturale, delle rifiniture, degli arredi e degli impianti in grado di garantire la completa funzionalità.

Bene immobiliare B – il fabbricato con destinazione catastale stalla posto a monte del locale principale è un manufatto disposto su un unico piano alla stessa quota del terreno circostante.

La struttura in muratura e i materiali utilizzati risultano rispettare adeguatamente l'uso per cui è destinato (ricovero animali e deposito).

Suddiviso in n. 6 ambienti, ciascuno è dotato di porta d'ingresso in ferro e piccolo vano finestra.

I pavimenti sono in cemento e le pareti perimetrali ed interne intonacate e tinteggiate.

La copertura a tetto ad una falda inclinata ha rivestimento a tegole.

In particolare il manufatto è così suddiviso:

Stalla 1 – mq 14,84

Stalla 2 – mq 17,70

Stalla 3 – mq 17,65

Stalla 4 – mq 16,20

Stalla 5 – mq 17,12

Stalla 6 – mq 15,91

Lo stato di conservazione generale risulta discreto.

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e02711d7d1759f

Bene immobiliare C – In prossimità della stalla insiste un'ampia piscina con dimensioni 25,00x12,50 (mq 312,50) con altezza minima di m. 1,00 e massima di m. 2,50, che alla data dei sopralluoghi risultava inutilizzata. La struttura appare eseguita con pareti e piano di posa in calcestruzzo armato entro terra e rivestiti da telo in pvc, comprensivo di tutti i componenti di vasca (skimmer, presa di fondo, bocchette etc.) e dei componenti di filtrazione (pompa, filtri e accessori elettrici) posti all'interno del locale tecnico interrato a confine con il vano serbatoio idrico accessibili dal piano inferiore tramite una scala esterna di collegamento.

Bene immobiliare D – Sul versante ovest della proprietà in prossimità dell'edificio principale insiste un piccolo manufatto in muratura con destinazione deposito ma utilizzato come locale idrico.

Di piccole dimensioni 2,90x3,00 presenta una superficie interna utile di mq 6,70.

La porta d'ingresso è in ferro. La copertura è a tetto con rivestimento in tegole.

Bene immobiliare E – A sud, antistante il locale ristorante, è presente un edificio disposto su un livello al piano terra rialzato, inutilizzato, ma apparentemente ad uso abitativo con annesso magazzino al piano seminterrato.

Il fabbricato, di forma pressochè rettangolare, presenta una struttura in muratura ordinaria, solaio di interpiano in latero cemento, copertura in legno a capanna con rivestimento a tegole.

All'interno l'abitazione, accessibile da una piccola rampa di scale, accoglie un pranzo-soggiorno, un disimpegno una camera ed un bagno per una superficie utile di mq 38,13.

I pavimenti sono per la maggior parte in ceramica come i rivestimenti, le porte interne sono in legno tamburato, i vani finestra sono in profilati di alluminio e vetro provviste di persiane in ferro.

Tutti i vani, di buona altezza interna, hanno pareti intonacate ad intonaco liscio e tinteggiati. Il locale bagno è maiolicato con altezza del rivestimento di m. 2.00 e dotato di tutti gli accessori. Inoltre è provvisto di un piccolo balconcino con affaccio verso valle di mq 2,20.

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e02711d7d1759f

Da una rampa esterna si giunge al magazzino posto al piano seminterrato. L'accesso avviene da un'ampia apertura in profilati e vetro con grata di ferro esterna. Le finestre interne in profilati e vetro sono disposte a filo del solaio con apertura di tipo a vasistas.
Il magazzino costituito da un unico ambiente ha una superficie utile pari a mq 40,13.
L'altezza di piano raggiunge appena i 2,24 m. ma risulta comunque adeguata all'utilizzo a cui è destinato.
Lo stato di conservazione generale è discreto anche se l'immobile non risulta utilizzato.

Alla data dei sopralluoghi l'immobile, di fatto contestualizzato all'interno dell'azienda, risulta nella disponibilità dell'esecutata la quale ha permesso allo scrivente di accedere ed ispezionare l'unità immobiliare.
Da una puntuale disamina degli atti di causa (atto di pignoramento), emerge, anche dal confronto con l'estratto di mappa, una palese anomalia sul bene pignorato in relazione allo stato dei luoghi rilevato nel corso degli accertamenti, o meglio, il bene immobiliare di riferimento che è associato al NCEU all'attuale particella 337 (ex 256 nell'atto di pignoramento), di cui, per tale U.I. non risulta redatta nella denuncia di accatastamento la planimetria né tantomeno riportata nell'elenco dei fabbricati connessi all'azienda agricola, sembrerebbe sovrapporsi a due diverse proprietà, una parte su terreno di proprietà Le Querce e una parte su terreno di proprietà dell'Università Agraria di Gallicano nel Lazio.
Di conseguenza è possibile supporre, come rilevabile ancora dall'estratto di mappa, che tale fabbricato, seppur dislocato differentemente, sia lo stesso censito sul terreno di proprietà dell'Università Agraria di Gallicano nel Lazio con la particella 335.

Pertanto risultando incerta la reale collocazione del fabbricato, ne deriva anche l'incertezza sulla proprietà.

La verifica della reale posizione del fabbricato in relazione alle due proprietà confinanti è determinabile esclusivamente da una puntuale operazione di riconfinamento.

Tutti i fabbricati esistenti sono edificati su una estensione di terreno censito al N.C.E.U. come area urbana di 6.457 mq (particella 276).

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e02711d7d1759f

Nel quadro sinottico a seguire sono riportate pertanto le superfici nette di ogni singolo fabbricato costituente il compendio immobiliare in oggetto.

C.1.3 Quadro sinottico delle superfici esistenti rilevate

Bene Immobiliare A - Unità immobiliare censita al Foglio 18 particella 254			
Superficie Vani (mq netti)			
Piano Terra	*Dim. (mt)*	*Dim. (mt)*	*Superficie (mq)*
Ingresso	*2,90*	*3,98*	*11,54*
Anti-wc - 1	*1,25*	*2,54*	*3,07*
	1,25	*1,45*	*1,81*
			4,88
W.C. – 1	*1,00*	*1,55*	*1,55*
W.C. – 2	*1,25*	*1,55*	*1,94*
W.C. – 3	*1,25*	*1,35*	*1,69*
Anti-wc - 2	*1,25*	*2,80*	*3,50*
	1,00	*0,60*	*0,60*
	0,70	*1,64*	*1,15*
	1,00	*1,16*	*1,16*
			6,41
W.C. disabili	*2,80*	*1,55*	*4,34*
W.C. – 4	*0,95*	*1,80*	*1,71*
W.C. – 5	*1,20*	*1,80*	*2,16*
W.C. – 6	*0,95*	*1,80*	*1,71*
Ufficio	*2,90*	*3,19*	*9,25*
Sala Ristorante	*17,10*	*14,25*	*243,67*
	11,20	*25,55*	*286,16*
	5,53	*4,00*	*22,12*
	5,08	*6,13*	*31,14*
			583,09
Cucina	*9,40*	*5,90*	*55,46*
	3,30	*4,95*	*16,33*
	0,50	*1,60*	*0,80*
	3,00 x 1,57	*(1,45x1,45x3,14):4*	*3,06*
			75,65

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e027111d7d1759f

Dispensa 1	*1,80*	*3,04*	*5,47*
	(1,35x1,35x3,14):4		*1,43*
	(1,48+1,42):2	*0,47*	*0,68*
			7,58
Dispensa 2	*4,00*	*2,46*	*9,84*
Anti w.c. – 3	*1,50*	*1,80*	*2,70*
W.C. – 7	*1,50*	*1,17*	*1,75*
Spogliatoio	*7,65*	*1,17*	*8,95*
Reception	*4,48 media*	*4,78*	*21,41*
Disimpegno - 1	*8,63*	*1,30*	*11,22*
Camera - 1	*4,60 media*	*4,10*	*18,86*
Bagno - 1	*3,17 media*	*1,75*	*5,55*
Camera - 2	*3,12 media*	*4,93*	*15,38*
Bagno - 2	*3,15 media*	*1,75*	*5,51*
Disimpegno - 2	*7,30*	*1,30*	*9,49*
Camera - 3	*3,04 media*	*3,60*	*10,94*
Bagno - 3	*3,01 media*	*1,75*	*5,27*
Camera – 4	*4,37 media*	*4,55*	*19,88*
Bagno – 4	*2,99 media*	*1,75*	*5,23*
Piano Primo	*Dim. (mt)*	*Dim. (mt)*	*Superficie (mq)*
Zona soppalcata 1	*11,75*	*7,80*	*91,65*
	4,95	*1,40*	*6,93*
			98,58
Zona soppalcata 2	*13,25*	*3,35*	*44,38*
Disimpegno – 3	*2,90*	*1,40*	*4,06*
Camera – 5	*4,54 media*	*4,45*	*20,20*
Bagno – 5	*2,99 media*	*1,40*	*4,18*
Camera – 6	*4,47 media*	*5,30*	*23,69*
Bagno – 6	*2,98 media*	*1,40*	*4,17*
Disimpegno – 4	*2,70*	*1,20*	*3,24*
Camera – 7	*4,38 media*	*4,00*	*17,52*
Bagno – 7	*3,06 media*	*1,30*	*3,98*
Camera – 8	*4,32 media*	*4,90*	*21,17*
Bagno – 8	*3,05 media*	*1,30*	*3,96*

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e027111d7d1759f

Disimpegno – 5	*4,43*	*0,90*	*3,99*
Camera pers. – 1	*4,30*	*4,11*	*17,67*
	0,90	*0,65*	*0,58*
			18,25
Bagno – 1	*1,30*	*4,11*	*5,34*
Camera pers. - 2	*4,85*	*3,00*	*14,55*
Bagno - 2	*1,65*	*3,00*	*4,95*
Piano Terra	*Dim. (mt)*	*Dim. (mt)*	*Superficie (mq)*
Disimpegno – 6	*22,00*	*1,95*	*42,90*
Camera – 9	*5,80*	*3,05*	*17,69*
	3,40	*1,65*	*5,61*
			23,30
Bagno – 9	*2,30*	*1,55*	*3.56*
Camera – 10	*5,80*	*4,15*	*24,07*
	3,35	*1,75*	*5,86*
			29,93
Bagno – 10	*2,35*	*1,65*	*3,88*
Camera – 11	*5,80*	*2,85*	*16,53*
	3,35	*1,65*	*5,53*
			22,06
Bagno – 11	*2,35*	*1,55*	*3,64*
Camera – 12	*3,35*	*1,70*	*5,69*
	5,80	*3,60*	*20,88*
	4,05	*0,85*	*3,44*
			30,00
Bagno – 12	*2,35*	*1,60*	*3,76*
Disimpegno – 7	*3,10*	*1,07*	*3,32*
Disimpegno – 8	*2,55*	*1,65*	*4,20*
	2,30	*1,30*	*2,99*
			7,19
Camera – 13	*5,27*	*3,70*	*19,50*
Camera – 13bis	*4,10*	*3,10*	*12,71*
Bagno – 13	*3,10*	*1,65*	*5,11*
Sala TV	*4,05*	*4,69*	*18,99*
	3,25	*2,45*	*7,96*
			26,95

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e02711d7d1759f

Locale tecnico	*1,97*	*1,55*	*3,45*
Totale superficie netta calpestabile Piano Terra (mq)			*1.103,29*
Totale superficie netta calpestabile Piano Primo (mq)			*153,25*
Totale superficie netta calpestabile Zona Soppalco (mq)			*142,96*
Totale locale tecnico			*3,45*
Totale superficie coperta fabbricato (mq)			*1.244,00*
Totale superficie lorda Piano terra e Piano Primo			*1627,00*
Bene Immobiliare B - Unità immobiliare censita al Foglio 18 particella 255			
Superficie Vani (mq netti)			
Piano Terra	*Dim. (mt)*	*Dim. (mt)*	*Superficie (mq)*
Stalla – 1	*4,85*	*3,05*	*14,79*
Stalla – 2	*4,85*	*3,65*	*17,70*
Stalla – 3	*4,85*	*3,65*	*17,70*
Stalla – 4	*4,85*	*3,35*	*16,25*
Stalla – 5	*4,85*	*3,50*	*16,97*
Stalla – 6	*4,85*	*3,30*	*16,00*
			99,41
Totale superficie netta calpestabile Piano Terra (mq)			*99,41*
Totale superficie coperta fabbricato (mq)			*113,00*
Bene Immobiliare C - Unità immobiliare censita al Foglio 18 particella 338			
Superficie Vani (mq netti)			
Piano Terra – S1	*Dim. (mt)*	*Dim. (mt)*	*Superficie (mq)*
Piscina	*25,00*	*12,50*	*312,50*
Locale tecnico	*7,25*	*3,40*	*24,65*
Serbatoio idrico	*4,90*	*3,40*	*16,66*
Totale superficie netta calpestabile accessori Piano S1 (mq)			*41,31*
Totale superficie lorda locali accessori Piano S1 (mq)			*52,00*
Totale superficie coperta piscina (mq)			*322,00*

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e027111d7d1759f

Bene Immobiliare D - Unità immobiliare censita al Foglio 18 particella 339			
Superficie Vani (mq netti)			
Piano Terra	*Dim. (mt)*	*Dim. (mt)*	*Superficie (mq)*
Magazzino	*2,62*	*2,55*	*6,70*
Totale superficie netta calpestabile Piano Terra (mq)			*6,70*
Totale superficie coperta (mq)			*9,00*
Bene Immobiliare E - Unità immobiliare Foglio 18 particella 337			
Superficie Vani (mq netti)			
Piano Terra	*Dim. (mt)*	*Dim. (mt)*	*Superficie (mq)*
Pranzo-soggiorno	*5,34*	*3,52*	*18,80*
Disimpegno	*1,64*	*1,10*	*1,80*
Bagno	*1,62*	*2,48*	*4,02*
Camera	*3,56*	*3,72*	*13,02*
			37,64
Balcone	*2,00*	*1,10*	*2,20*
Piano S1	*Dim. (mt)*	*Dim. (mt)*	*Superficie (mq)*
Magazzino	*5,43*	*7,40*	*40,18*
Totale superficie netta calpestabile Piano Terra e P. S1(mq)			*77,82*
Totale superficie coperta (mq)			*53,00*

Le quote riportate su tali grafici derivano da misurazioni dirette, in parte sono ricavate graficamente ed in parte sono ottenute per differenza di quote rilevate.

C.1.4 Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione del compendio pignorato è in linea generale buono per tutti i fabbricati esistenti, come il livello delle finestrature, degli intonaci delle tinteggiature e delle pavimentazioni.

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e027111d7d1759f

C.2 Impianti tecnologici

In linea generale tutti gli impianti sono funzionanti e appaiono conformi alle vigenti disposizioni di legge in materia di sicurezza ma soggetti tutti a completa verifica.

D) Descrizione catastale

D.1 Identificazione catastale

Attualmente i beni immobili risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Gallicano nel Lazio *(Allegato n. 3.1)* in conto a:

Fabbricati:

1. con sede in proprietà per 1/1.

e così rappresentato nel foglio di mappa n. 18 *(Allegato n. 3):*

Particella	*sub.*	*categoria*	*classe*	*consistenza*	*R.C.*
254		*D/10*	*–*	*–*	*E. 30.175,00*
255					
276					
337					
338					
339					

Nell'attuale planimetria di accatastamento *(Allegato n. 3.3)* è rappresentata l'azienda agricola D/10 costituito, come da descrizione riportata nell'elenco dei subalterni, dalle particelle:

254 – Agriturismo

255 – Stalla

276 – Corte

338 – Piscina e locali accessori

339 – Magazzino

Da tale elenco appare evidente che la particella 337 (al N.C.T. Ente urbano di 27 mq), non trova corrispondenza grafica nella denuncia di accatastamento al N.C.E.U.

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e027111d7d1759f

D.1.2. - Descrizione della storia dei beni, alla stregua dei titoli catastali.

Per ricostruire la storia dei beni individuati precedentemente, si è reso necessario lo studio dei titoli catastali e dei titoli di proprietà in parte già agli atti della procedura.
In relazione ai titoli catastali, di cui sono allegate le visure storiche, è emerso quanto segue:

CATASTO TERRENI

All'impianto il terreno su cui risultano edificati i beni oggetto di pignoramento era costituito da due particelle in ditta a nato a

Particella	77	vigneto	mq	5.710
Particella	146	seminativo	mq	2.200
Superficie complessiva			mq	7.910

- Variazione geometrica del 04.05.1993 protocollo 50642 T.M. 4133/93 le particelle assumevano diverse consistenze:

Particella	77	vigneto	mq	5.274
Particella	146	seminativo	mq	2.636
Superficie complessiva			mq	7.910

- Tipo mappale protocollo 50643 n. 4133/93, sopprime la particella 77 e ricostituisce particelle 252 e 255, sopprime la particella 146 e ricostituisce le particelle 253-254-256:

Particella	77	soppressa		
Particella	252	seminativo	mq	5.120
Particella	255	Ente urbano	mq	154
Particella	146	soppressa		
Particella	253	seminativo	mq	1.568
Particella	254	Ente urbano	mq	1.041
Particella	256	Ente urbano	mq	27

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e027111d7d1759f

- Tabella di variazione del 12.12.2000 protocollo 359909, vengono soppresse le particelle 252 e 253 e unite alla particella 254:

Particella	252	soppressa			
Particella	253	soppressa			
Particella	254	variata	Ente urbano	mq	7.729

Per cui alla data del 12.12.2000 la proprietà al N.C.T. è costituita dalle particelle:

Particella	254	Ente urbano	mq	7.729	totale mq 7.910
Particella	255	Ente urbano	mq	154	
Particella	256	Ente urbano	mq	27	

- Tipo mappale del 06.02.2001 protocollo 359909 in atti dal 2009 presentato in data 12.12.2000 n. 715.1/2001, viene variata la particella 254 con particelle derivate 254-336:

Particella	254	Ente urbano	mq	1.243
Particella	336	Ente urbano	mq	6.486
Superficie complessiva			mq	7.729

- Variazione geometrica del 06.02.2201 protocollo 1810076 in atti dal 23.12.2009 T.M. 715/2001 istanza 1809628/09, viene soppressa la particella 336 e costituita la particella 276:

Particella	336	Ente urbano	mq	6.486	soppressa
Particella	276	Ente urbano	mq	6.486	costituita

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e027111d7d1759f

- Tabella di variazione del 09.02.2010 protocollo 0150779 T.M. n. 150779/2010, viene soppressa la particella 256 e variate le particelle 255-276:

Particella	256	Ente urbano	mq	27	soppressa			
Particella	337	Ente urbano	mq	27	costituita			
Particella	255	Ente urbano	da	mq	154	a	mq	112
Particella	276	Ente urbano	da	mq	6.486	a	mq	6.528

- Tipo Mappale del 09.02.2010 n. 150779/2010, viene variata la particella 276 e costituite le particelle 338-339:

Particella	276	Ente urbano	mq	6.457	variata	totale mq 6.528
Particella	338	Ente urbano	mq	62	costituita	
Particella	339	Ente urbano	mq	9	costituita	

Per cui alla data del 09.02.2010 la proprietà al N.C.T. è costituita dalle particelle:

Particella	254	Ente urbano	mq	1.243	totale mq 7.910
Particella	255	Ente urbano	mq	112	
Particella	276	Ente urbano	mq	6.457	
Particella	337	Ente urbano	mq	27	
Particella	338	Ente urbano	mq	62	
Particella	339	Ente urbano	mq	9	

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e02711d7d1759f

CATASTO FABBRICATI

- Costituzione del 28.01.2002 protocollo 73526 n. 745.1/2002

Particelle:	254		
	255	D/10	in corso di costruzione
	256		

- Variazione del 18.06.2010 protocollo 0744586 n. 77887.1/2010 – ultimazione di fabbricato urbano

Particelle:	254	(Agriturismo)	
	255	(Stalla)	
	276	(Corte)	D/10 Agriturismo
	337	(????)	
	338	(Piscina e locali)	
	339	(Magazzino)	

- Variazione classamento del 17.06.2011 protocollo 745387 n. 66734.1/2011

- Variazione rettifica rendita del 07.01.2013 protocollo 7689 istanza protocollo RM108416 n. 1345.1/2013

D.2 Verifica corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento

Per quanto concerne la verifica della corrispondenza dei documenti depositati agli atti al Tribunale di Tivoli – Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si precisa che la corrispondenza è pressochè totale anche se dalla ricostruzione effettuata presso l'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Roma – risulta una incertezza della titolarità del **"bene immobiliare E"** precedentemente descritto, e comunque:

- ✓ Vi è corrispondenza tra il soggetto esecutato e l'intestatario del bene pignorato;
- ✓ Vie è corrispondenza tra il soggetto esecutato e il destinatario del titolo esecutivo;

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e02711d7d1759f

- ✓ Vi è corrispondenza dell'identità del diritto con quanto effettivamente pignorato;
- ✓ Non vi è corrispondenza tra i dati catastali aggiornati e quelli indicati nell'atto di pignoramento nel quale sono riportati i dati catastali della costituzione del 28.01.2002 (in corso di costruzione), ma che alla data del 18.06.2010 erano stati aggiornati con variazione per ultimazione di fabbricato urbano n. 77887 prot. RM0744586, ciò non ha comunque compromesso l'esatta individuazione dei beni;

D.3 Ricostruzione attraverso la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., delle vicende giuridiche dell'immobile per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata.

D.3.1 Titolo e provenienza della proprietà

- ➢ Il compendio immobiliare risulta pervenuto alla società , per acquisto fattone dalla società , in virtù di atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. Roberto Perna di Roma del 16.03.2009 rep. 267802/5899, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma II in data 27.03.2009 ai nn. 9664/ 18346 di formalità.

- ➢ Con decreto di trasferimento emesso dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Roma del 18.05.1992 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma II in data 18.05.1992 ai nn. 15387/23097di formalità con il quale la società acquistava il terreno sito in Gallicano nel lazione al foglio 18 particelle 77 e 146 di mq 7.910 con sovrastanti strutture (stalla, tettoia, appartamento tre camere, tinello e servizi, deposito attrezzi e capannone con copertura in legno) dal signor nato a

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e02711d7d1759f

D.3.2 Regime patrimoniale del debitore

Dall'esame dei registri immobiliari e catastali prodotti e dagli accertamenti effettuati, l'immobile pignorato, alla data odierna, risulta essere di proprietà del debitore società con sede in .

D.3.3 Iscrizioni e trascrizioni

Per quanto riguarda lo stato delle trascrizioni e delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli si riportata quanto accertato dalle ispezioni ipotecarie eseguite di cui si rimette l'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 18.10.2018 *(Allegato n. 5).*

Allo stato attuale l'immobile in oggetto è libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti:

1. **Iscrizione contro del 02/02/2009– reg. part. 1924 reg. gen. 5999**
   Tribunale di Roma rep. 23600/2003 del 29/09/2003
   Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di condanna
   A favore di .
   Contro con sede in , Codice fiscale

2. **Trascrizione contro del 25/03/2010 - Registro Particolare 11071 Registro Generale 18517**
   Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma rep. 5585/2010 del 17/03/2010
   DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI
   A favore di
   Contro:
   1. Annotazione n. 1801 del 19/03/2018 (CANCELLAZIONE)

3. **Trascrizione contro del 13/12/2012 - Registro Particolare 39192 Registro Generale 55315**
   Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma rep. 12876/2012 del 15/11/2012
   DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI
   A favore di
   Contro:
   1. Annotazione n. 1800 del 19/03/2018 (CANCELLAZIONE)

4. **Trascrizione contro del 16/11/2015 - Registro Particolare 32692 Registro Generale 45811**
   Pubblico Ufficiale Giudiziario Tivoli rep. 914/2015 del 13/10/2015
   Verbale di pignoramento immobili
   A favore di
   Contro con sede in

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e02711d7d1759f

5. **Iscrizione contro del 27/12/2017 – reg. part. 10687 reg. gen. 60590**
   Tribunale di Tivoli rep. 178/2017 del 25/01/2017
   Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di condanna
   A favore di:
   1. nata il C.F.
   2. nata il C.F.

   Contro con sede in

E) Esame atti tecnico-legali

E. 1 Profilo urbanistico-amministrativo

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Gallicano nel Lazio, Settori Edilizia Privata ed Urbanistica, parte dell'intero complesso risulta essere stato autorizzato con Permesso di Costruzione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85 n. 45 del 21.10.2002 *(Allegati nn. 4.1- 4.2)*, rilasciato dal Comune di Gallicano nel Lazio al Sig. in riferimento alla domanda presentata dalla Società in data 03.11.1992 prot. 7430 per ampliamento, ristrutturazione e cambiamento di destinazione d'uso in difformità della originale licenza edilizia del 08.03.1977, che riguardava un edificio principale (attuale bene immobiliare A), una stalla ricovero animali da cortile (attuale bene immobiliare B) ed il locale deposito attrezzi agricoli (attuale bene immobiliare E).

Successivamente in base ad istanza di completamento ai sensi dell'art. 35 L. 47/85 del 11 marzo 2003 e a D.I.A. del 26 maggio 2003 sono state realizzate: un piano interrato rispetto al fabbricato (attuale bene immobiliare E) con modifica della destinazione d'uso dei locali. E' stato ampliato un manufatto allo stato grezzo distinto in sei locali adibiti a ricovero animali (attuale bene immobiliare B), è stata realizzata una struttura in cemento armato per la realizzazione di una vasca con in aderenza un manufatto allo stato grezzo da adibirsi a locali di servizio (attuale bene immobiliare C), nonché un locale idrico (attuale bene immobiliare D). Entrambi le richieste sono state respinte dalle competenti autorità per carenza documentale e in virtù del verbale dei Carabinieri prot. 52/2-4 del 17.05.06 con il quale si costatava l'irregolarità delle opere, il Comune di Gallicano del Lazio con ordinanza in data 7 giugno 2006 n. 59 prot. n. 8174, notificato il 19 giugno 2006, ha ordinato la demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi.

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e02711d7d1759f

Per tali abusi, sono state presentate dal Sig. in qualità di amministratore unico della società una serie di richieste di permesso di costruire in sanatoria ai sensi degli artt. 34 e 36 del DPR 380/01 *(Allegati nn. 4.3-4.4-4.5-4.6)*, e precisamente:

- Richiesta del 25.09.2006 protocollo 13281 – per il locale idrico (magazzino)
- Richiesta del 25.09.2006 protocollo 13282 – per il manufatto piscina e locali accessori
- Richiesta del 25.09.2006 protocollo 13283 – per il locale stalla
- Richiesta del 25.09.2006 protocollo 13284 – per l'edificio E

Tutte le sopracitate richieste sono state dichiarate archiviate per carenza documentale dal Responsabile dell'ufficio tecnico comunale in data 15.09.2009.

Inoltre, successivamente all'ordinanza di demolizione, non risulta nessun formale atto di accertamento, adottato dalla competente autorità amministrativa, ai sensi dell'art. 31, comma 4, DPR 380/01.

Dalle verifiche effettuate sono emerse ulteriori pratiche edilizie per il fabbricato principale, unico immobile ad avere la regolarità urbanistica:

- D.I.A del 03.04.2003 protocollo 3218 – interventi di rifacimento della copertura
- D.I.A. in variante del 10.11.2005 protocollo 15324 - ristrutturazione interna *(Allegato n. 4.7-4.8)*
- Autorizzazione di agibilità pratica n. 7874 del 16.09.2013 *(Allegato n. 4.9)*

E.2 Destinazione urbanistica

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Gallicano nel Lazio approvato con D.G.R.L. n. 12 del 10.01.1974, l'intero compendio immobiliare ricade in zona E sottozona – E1 agricola semirurale, e in zona di Vincolo Ambientale/Paesaggistico D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 ex L. 29/6/1939 n. 1497 e ss. L. 8/8/1985 n. 431, P.T.P.R., Zona Agricola Legge Regionale 22/12/1999 n. 38 e s.m.i. salvo altri e più restrittivi vincoli.

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e02711d7d1759f

E.3 Difformità edilizie e Commerciabilità del bene

Il compendio immobiliare in oggetto, presenta rispetto alla originaria autorizzazione notevoli difformità di sagoma e di volumetria assentita oltre alla rilevazione di alcuni fabbricati completamente privi di titolo abilitativo. Dalle verifiche eseguite, dal confronto dell'attuale stato dei luoghi con l'elaborato grafico allegato alla pratica di Condono Edilizio di cui al permesso di costruire in sanatoria n. 694/2002 e successive D.I.A protocollo 3218/03 e variante protocollo 15324/05, emerge che soltanto il fabbricato principale (bene immobiliare A) possiede la regolarità urbanistica.

- ✓ **Bene immobiliare "A" – Agriturismo**: Nessuna difformità riscontata.

- ✓ **Bene immobiliare "B" – Stalla**: Ampliamento della sagoma originaria con aumento di superficie e volumetria e divisione interna in più locali.
  La superficie utile assentita della stalla è di 65,67 con una volumetria di mc 205,41, mentre la superficie utile complessiva attuale scaturita dall'ampliamento del corpo di fabbrica risulta di mq 112,35 con una volumetria di mc 272,18.

- ✓ **Bene immobiliare "C" – Piscina/accessori**: Struttura completamente abusiva.

- ✓ **Bene immobiliare "D" – Locale idrico**: Struttura completamente abusiva.

- ✓ **Bene immobiliare "E" – Appartamento e magazzino**: Tale struttura risulta allo stato attuale alquanto trasformata rispetto a quanto autorizzato. L'originale deposito attrezzi agricoli autorizzato con una superficie utile di mq 29,81 con una volumetria di mc 110,59, si presenta completamente trasformato in un edificio a destinazione residenziale su due livelli con ampliamento della sagoma originaria e aumento di superficie e volumetria e cambio della destinazione d'uso.

Tutte le difformità rilevate, non trovano applicazione di sanabilità ai sensi degli artt. 34 e 36 del DPR 380/01 in quanto non conformi allo strumento urbanistico e ricadenti in zona di vincolo paesaggistico, né tantomeno in relazione agli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e02711d7d1759f

E. 4 Verifica stato di possesso degli immobili

Il compendio immobiliare alla data del sopralluogo risulta nella disponibilità della Signora amministratore della società

F) Appetibilità

Appare evidente che il bene pignorato, trattandosi di una azienda agricola, non può considerarsi vendibile in più lotti, né tantomeno risulta vantaggioso eseguire una divisione in natura dello stesso per la formazione di più lotti. Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio non del tutto positivo sull'appetibilità dell'immobile in esame.

Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, indubbiamente rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi.

In particolare sembrano acquisire notevole incidenza:

a) Caratteristiche della zona

Zona sub-urbana, scarsamente collegata con il centro cittadino, discretamente apprezzata principalmente per insediamenti abitativi.

Pregi ambientali buoni, sia dal lato paesaggistico, sia dal lato panoramico.

b) Caratteristiche intrinseche dell'immobile

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi del complesso in esame sembrano rispondere sufficientemente all'utilizzazione prevista.

c) Caratteristiche del mercato attuale

La situazione attuale del mercato immobiliare è alquanto statica.

L'immobile in questione, per le sue particolari caratteristiche, possiede una scarsa appetibilità, sicuramente interessante ad un numero non rilevante di operatori di mercato.

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e02711d7d1759f

d) Stato di manutenzione

Il complesso mediamente ha finiture in buono stato di manutenzione.

Le strutture portanti come le rifiniture non presentano necessità di interventi particolari ma soltanto di manutenzione ordinaria.

Gli impianti sembrano adeguati alle vigenti normative ma da verificare.

Anche i decori pittorici, sono in mediocri condizioni.

Per quanto sopra non sono comunque previste particolari spese di restauro e/o di adeguamento, ma notevoli costi di ripristino dei fabbricati alla originaria autorizzazione.

G) Valutazione del complesso immobiliare

G.1 Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato", cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova il complesso, dettagliati precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Date le grandezze delle variabili in gioco (valore del bene trasformato e costo della trasformazione), tale procedimento non appare correttamente applicabile in quanto si renderebbe necessaria l'assunzione di un complesso di ipotesi (valori unitari e relativi costi di trasformazione, durata della trasformazione e condizioni valutarie nel periodo ecc.) non perfettamente quantificabili, soprattutto in considerazione dell'appartenenza del bene pignorato.

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e027111d7d1759f

Quindi, nella consapevolezza che un modesto spostamento di una delle variabili potrebbe produrre errori anche rilevanti, è evidente come nel caso in esame l'uso di tale metodo si ridurrebbe ad un semplice artificio contabile.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" del complesso immobiliare in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussista un solo distinto procedimento avente come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, non risulta applicabile il metodo indiretto o analitico per capitalizzazione dei redditi per la mancanza di mercato delle locazioni e dalla irreperibilità dei valori di locazione similari a quello in oggetto.
Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto questo ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, entrambi mediocri, che determinano una redditività conseguentemente modesta.
In sintesi, quindi, al valore di mercato si può pervenire in base a procedimento:

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e027111d7d1759f

- ***di stima sintetica***

- per confronto valori globali e/o unitari;
- per punti di merito;

G.2 La metodologia valutativa adottata

Se la ragione pratica della stima, come indicato nella premessa del presente giudizio, identifica chiaramente nel "più probabile prezzo di mercato" l'angolo visuale economico in base al quale riguardare il bene da stimare, certamente assai più complessa ed articolata si presenta l'individuazione della metodologia estimativa più idonea con particolare riguardo alle caratteristiche specifiche del bene in esame.
Possono essere ignorati per quanto sopra esposto i riflessi sul mercato locativo.

G.2.1 Procedimento diretto o sintetico

Questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

I prezzi di riferimento, devono riferirsi a beni per quanto possibile similari a quello oggetto di valutazione, ed infine devono essere verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.
In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a raffronto.

Passando al caso specifico, non sembrano esistere elementi concettuali preclusivi alla applicabilità del metodo sintetico.
E' da rilevare come in generale la determinazione pratica di una sufficiente scala dei prezzi comporti obiettive difficoltà, in particolare sotto l'aspetto della rappresentatività dei campioni di riferimento.

Tali difficoltà acquistano un particolare spessore nel caso in esame in relazione ad entrambe le circostanze rappresentate nel paragrafo precedente, segnatamente per quanto attiene la specificità del compendio immobiliare.

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e027111d7d1759f

Sotto questo profilo è già stato rilevato come il bene in esame costituisca nell'insieme delle parti elementari un sistema immobiliare certamente non ordinario per il quale i riferimenti di mercato sono limitati.

Tenendo in giusta considerazione le osservazioni di cui sopra, al fine della determinazione del valore di mercato del complesso, si è ritenuto privilegiare il procedimento sintetico-comparativo definito in precedenza "per valori tipici (unitari).

Come è noto questo criterio, una volta verificati i presupposti di applicabilità, si risolve praticamente nella:

a) articolazione del bene oggetto di valutazione in distinte porzioni omogenee per caratteristiche intrinseche e funzionali, ordinariamente apprezzate dal mercato - porzioni definite "unità tipiche"- in modo da poter proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;
b) specifica ponderazione economica di ciascuna "unità tipica" mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi di ciascuna unità;
c) determinazione del valore complessivo del bene mediante sommatoria dei valori ottenuti per ciascuna categoria immobiliare.

G.3 Considerazioni metodologiche conclusive

In conclusione il giudizio di stima in relazione alla ragione pratica della stima ed alle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti si articolerà nella ricerca del più probabile valore di mercato del complesso attraverso le seguenti fasi:

a) procedimento sintetico definito con metodo "sintetico comparativo";
b) sintesi valutativa finale.

G.4 Fase applicativa - Elaborazioni estimali

G.4.1 Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla stima sintetica con metodo sintetico comparativo.

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e027111d7d1759f

Come è stato dettagliatamente illustrato nei capitoli precedenti, il procedimento estimativo denominato "comparativo" si articola su due serie di dati: quelli tecnici e quelli economici unitari.

I primi, esprimibili in funzione di diversi parametri, sono stati già evidenziati nella tabella di consistenza del complesso immobiliare.

I valori medi di mercato afferenti alle varie "unità tipiche" sono stati accertati con diligenti indagini comparative presso indagini di mercato oltre che presso qualificati operatori di mercato e mediatori della zona nonché confrontati con le valutazioni riportate dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

- ***Elementi di confronto***

In considerazione delle particolarità dell'immobile in esame, sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, la distribuzione e la destinazione, sono difficilmente reperibili beni similari oggetto di recenti contrattazioni. Tuttavia è stato accertato quanto segue.

I valori unitari adottati nei citati precedenti non sono ovviamente applicabili in modo diretto alle varie porzioni omogenee del complesso da stimare.
Si è pertanto dovuto procedere ad una attenta elaborazione dei dati di mercato esposti, tenendo conto in primo luogo dei riferimenti temporali e quindi della destinazione, della diversa ubicazione e del diverso grado di finitura, nonché delle particolari dotazioni accessorie di ognuno di essi.

Detta analisi ha così fornito gli elementi estimali da utilizzare nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in base alla stima sintetica comparativa.

In questa fase del procedimento le unità tipiche sono riguardate dal lato dei loro caratteri ordinari, sia con riferimento agli elementi costruttivi, sia alle opere asservite ed alle dotazioni impiantistiche, tale confronto ha determinato una serie di valori medio unitario da attribuire a ciascuna categoria edilizia.

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e02711d7d1759f

Tenendo in giusta considerazione quanto sopra esposto, sono stati predisposti i conteggi per la valutazione del complesso che vengono evidenziati nel seguente prospetto:

STIMA DEL VALORE DI MERCATO FABBRICATI CON METODO "SINTETICO COMPARATIVO"			
Fabbricato A - Unità immobiliare censita al Foglio 18 part. 254 e Area urbana part. 276			
Tipologia	*Superficie*	*Valore medio unit. E/mq*	*Valore di mercato Euro*
Agriturismo	*1.627,00*	*800,00*	*1.301.600,00*
Area urbana	*6.457,00*	*8,00*	*51.656,00*
Totale valore di mercato			***1.353.256,00***
Fabbricato B - Unità immobiliare censita al Foglio 18 particella 255			
Tipologia	*Superficie*	*Valore medio unit. E/mq*	*Valore di mercato Euro*
Stalla	*113,00*	*Non determinato*	*Non determinato*
Totale valore di mercato			*Non determinato*
Fabbricato C - Unità immobiliare censita al Foglio 18 particella 338			
Tipologia	*Superficie*	*Valore medio unit. E/mq*	*Valore di mercato Euro*
Piscina e accessori	*374,00*	*Non determinato*	*Non determinato*
Totale valore di mercato			*Non determinato*
Fabbricato D - Unità immobiliare censita al Foglio 18 particella 339			
Tipologia	*Superficie*	*Valore medio unit. E/mq*	*Valore di mercato Euro*
Magazzino	*9,00*	*Non determinato*	*Non determinato*
Totale valore di mercato arrotondato			*Non determinato*
Fabbricato E - Unità immobiliare censita al Foglio 10 particella 317			
Tipologia	*Superficie*	*Valore medio unit. E/mq*	*Valore di mercato Euro*
Abitazione	*53,00*	*Non determinato*	*Non determinato*
Magazzino	*53,00*	*Non determinato*	*Non determinato*
Totale valore di mercato			*Non determinato*
Totale Valore di mercato Fabbricati			*1.301.600,00*
Totale Valore di mercato area urbana			*51.656,00*
Totale Valore di mercato compendio immobiliare			***1.353.256,00***

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e027111d7d1759f

G.4.2 Valutazione delle spese detrattivi al valore stimato

Per quanto riportato nei capitoli precedenti paragrafi D.1 ed E.3, sono stati predisposti i conteggi per la valutazione delle spese occorrenti per la completa commerciabilità del complesso che vengono evidenziati nel seguente prospetto:

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO - DEMOLIZIONI E SPESE CATASTALI	
Spese di demolizione manufatti non regolari	*107.000,00*
Spese tecniche, catastali	*3.000,00*
TOTALE COSTI	***110.000,00***

CALCOLO DELLE CUBATURE DA DEMOLIRE

Stalla:	sup. lorda 113,00 x hm 2,50	=	mc	282,50
Piscina:	sup. lorda 374,00 x hm 2,50	=	mc	935,00
Magazzino:	sup. lorda 9,00 x hm 2,50	=	mc	22,50
Totale cubatura vuoto per pieno			mc	1.240,00

Non viene considerata la demolizione del fabbricato E – Abitazione, in quanto incerta la proprietà.

COMPUTO METRICO

1) A.3.01.1 -Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, comprese tutte le opere provvisionali, con esclusione dei ponteggi esterni, nonché gli oneri d'adempimento alle vigenti disposizioni per assicurare l'incolumità a persone e cose e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente. I materiali della demolizione restano di proprietà dell'Amministrazione a giudizio della D.L. (la misurazione vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici esterne dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, e moltiplicando dette superfici per altezza dei vari piani da solaio a solaio, per l'ultimo demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di copertura del tetto, per il piano inferiore si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione).

Mc 1.240,00 x €/mc 14,46 = Euro 17.930,04

2) A.3.01.1.b - Tiro in alto o calo in basso di materiali a mezzo di elevatore meccanico se preventivamente autorizzato dalla D.L. compreso l'onere di carico e scarico dei materiali calcolato a volume.

Mc 1.240,00 x €/mc 20,66 = Euro 25.618,00

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e02711d7d1759f

3) A.3.03.5.b - Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, con qualunque mezzo, di materiale proveniente da demolizioni e scavi, anche se bagnato compreso il carico eseguito con mezzi meccanici o a mano e il successivo scarico. Esclusi gli oneri di discarica effettuato con pale meccaniche.

ton 1.612,00 x €/ton 8,42 = Euro 25.618,00

4) A.3.03.5.e - Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati per ogni km ulteriore ai 10 km dal cantiere, tale compenso viene corrisposto qualora la più vicina discarica autorizzata risulti a distanza superiore a 10 km dal cantiere.

ton 1.612,00 x €/ton*km 0,71x15 = Euro 17.167,80

5) A.3.03.7.a - Compenso alle discariche autorizzate o impianto di riciclaggio, comprensivo tutti gli oneri, tasse e contributi, per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti speciali inerti. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestato a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo del formulario alla D.L. autorizzerà la corresponsione degli oneri.

ton 1.612,00 x €/ton 11,00 = Euro 17.732,00

TOTALE OPERE E FORNITURE	**Euro**	**91.344,20**
Oneri della sicurezza 2%	**Euro**	**1.826,88**
Imprevisti 5%	**Euro**	**4.567,20**
Spese generali e tecniche 10%	**Euro**	**9.100,00**
TOTALE COMPLESSIVO	**Euro**	**107.000,00**

G.4.3 Sintesi valutativa

In sintesi le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

- valore di mercato compendio immobiliare	Euro	1.353.256,00
- costi	Euro	107.000,00
- riduzione del 5% assenza garanzia vizi	Euro	67.663,00
- valore di pignoramento arrotondato	Euro	1.180.000,00

H) Osservazioni conclusive

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e02711d7d1759f

6. ALLEGATI

Allegato 1 – documentazione fotografica

Allegato 2 – Atto di proprietà

Allegato 3 – Estratto di mappa

Allegato 3.1 – Visura catastale fabbricati

Allegato 3.2 – Visura catastale terreni

Allegato 3.3 – Elaborato planimetrico

Allegato 3.4 – Planimetria catastale D/10

Allegato 3.5 – Elenco subalterni

Allegato 3.6 – Schema grafico rilievo stato dei luoghi – TAV. 1 – Agriturismo P.T.

Allegato 3.7 – Schema grafico rilievo stato dei luoghi – TAV. 2 – Agriturismo P.1

Allegato 3.8 – Schema grafico rilievo stato dei luoghi – TAV. 3 – Stalla/Piscina/Magaz.

Allegato 3.9 – Schema grafico rilievo stato dei luoghi – TAV. 4 - Abitazione

Allegato 4 – Richiesta accesso atti

Allegato 4.1 – Concessione edilizia in sanatoria n. 694/2002

Allegato 4.2 – Elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria

Allegato 4.3 – Richiesta a sanatoria locale idrico e notifica archiviazione pratica

Allegato 4.4 – Richiesta a sanatoria piscina e accessori e notifica archiviazione pratica

Allegato 4.5 – Richiesta a sanatoria locale stalla e notifica archiviazione pratica

Allegato 4.6 – Richiesta a sanatoria locale E e notifica archiviazione pratica

Allegato 4.7 – D.I.A. in variante del 10.11.2005 protocollo 15324

Allegato 4.8 – Elaborato grafico allegato alla D.I.A. in variante prot. 15324/05

Allegato 4.9 – Autorizzazione di agibilità

Allegato 5 – Elenco sintetico delle formalità

Allegato 6 – avviso riepilogativo d'asta

Allegato 7 – Avvenuta notifica elaborato peritale alle parti

Allegato 8 – Osservazioni da parte delle

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e02711d7d1759f

1. Premessa.....pag. 1
2. Svolgimento delle operazioni peritali .....pag. 1
3. Controlli, acquisizione documentazione e verifiche richieste .....pag. 2
4. 4. Indicazione dei quesiti .....pag. 2
   4.1 Quesiti parte A .....pag. 2
   4.2 Quesiti parte B .....pag. 3
5. Quesiti – Identificazione e descrizione dei beni – identificazione e descrizione dei beni pignorati attraverso i confini ed i dati catastali, nonché dell'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifica della corrispondenza dei dati suddetti con quanto riportato nel relativo atto di pignoramento .....pag. 4
   - A. Oggetto della stima .....pag. 4
   - B. Notizie di carattere generale .....pag. 4
   - B.1 Ambientazione e caratteristiche della zona .....pag. 4
   - B.2 Ubicazione e accessi .....pag. 6
   - B.3 Confini .....pag. 6
   - C. Descrizione dettagliata dell'immobile pignorato ..... pag. 6
   - C.1.1 Caratteristiche generali dell'edificio.....pag. 6
   - C.1.2 Caratteristiche del bene pignorato .....pag. 8
   - C.1.3 Quadro sinottico delle superfici .....pag. 14
   - C.1.4 Stato di manutenzione ..... pag. 18
   - C.2 Impianti tecnologici .....pag. 19
   - D. Descrizione catastale .....pag. 19
   - D.1 Identificazione catastale .....pag. 19
   - D.1.2 Descrizione della storia dei beni, alla stregua dei titoli catastali.....pag. 20
   - D.2 Verifica corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento .....pag. 23
   - D.3 Ricostruzione attraverso la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., delle vicende giuridiche dell'immobile per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata .....pag. 24
   - D.3.1 Titolo e provenienza dell'immobile .....pag. 24
   - D.3.2 Regime patrimoniale del debitore .....pag. 25

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e027111d7d1759f

D.3.3 Iscrizioni e trascrizioni ....pag. 25
E. Esame atti tecnico-legali ....pag. 26
E.1 Profilo Urbanistico-Amministrativo ....pag. 26
E.2 Destinazione Urbanistica ....pag. 27
E.3 Difformità edilizie e Commerciabilità del bene ....pag. 28
E.4 Verifica stato di possesso degli immobili ....pag. 29
F. Appetibilità ....pag. 29
G. Valutazione del complesso immobiliare ....pag. 30
G.1 Aspetti economici e procedimenti estimativi – Generalità ....pag. 30
G.2 La metodologia valutativa adottata ....pag. 32
G.2.1 Procedimento diretto o sintetico ....pag. 32
G.3 Considerazioni metodologiche conclusive ....pag. 33
G.4 Fase applicativa - Elaborazioni estimali ....pag. 33
G.4.1 Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla stima sintetica con metodo sintetico comparativo ....pag. 33
G.4.2 Valutazione delle spese detrattivi al valore stimato ....pag. 36
G.4.3 Sintesi valutativa ....pag. 37
H. Osservazioni conclusive ....pag. 37
6. Allegati ....pag. 38

Palestrina 19.11.2018

L'esperto Valutatore

Geom. Fabio Testa

VALUTATORE GEOM. FABIO TESTA – COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ROMA
00036 PALESTRINA – Via Prenestina Nuova 78 – Tel. +39 (06) 9534495 Fax. +39 (06) 9534495
C.F. TST FBA 67T06 H501S – Part. IVA 05875951005
E-mail: testa.fabio@tiscali.it – Pec: fabio.testa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TESTA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 412376b965de654e5e02711d7d1759f