



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. F. LUIGI BRANDA

R.G. Esec. n. 104/97.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

■ CREDITO AGRICOLO ITALIANO S.p.A. con sede in Roma Via
Zucchelli n. 16, creditore procedente, rappresentato e difeso dall'Avv.
Luigi Nati;

C O N T R O

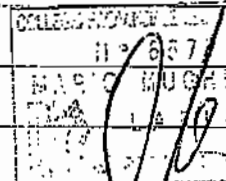
■ [REDACTED]
[REDACTED]
■ [REDACTED]
[REDACTED]

Ill.mo Sig. Giudice,

con ordinanza del 28 ottobre 1997 il sottoscritto Geom. Mario Mugheri
veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di
esecuzione immobiliare in epigrafe ed invitato a prestare giuramento
nell'udienza del 25 giugno 1998 ore 9,30.

In tale giorno infatti, seduta stante, venivano posti al sottoscritto i seguenti
quesiti:

- 1) Descriva l'Esperto gli immobili pignorati indicandone Comune, località,
Via e numero civico, piano e confinanti precisandone altresì la superficie
utile in metri quadrati ed i dati catastali attuali verificando se il tutto



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

corrisponde o meno con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

2) Dica l'Esperto quale è il valore attuale degli immobili pignorati indicando il criterio di stima adottato con riferimento all'Articolo 13 del D.P.R. 27 luglio 1988 n. 352, e quale il valore di costruzione dei medesimi.

3) Qualora gli immobili non fossero dichiarati nel N.C.E.U. proceda alla denuncia di accatastamento e/o variazione catastale per singole unità immobiliari provvedendo, ove necessario, all'inserimento in mappa ed alla firma di tutti gli elaborati.

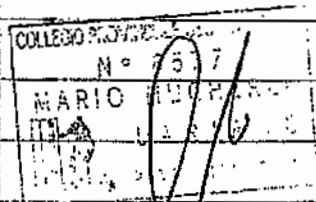
4) Qualora gli immobili non siano intestati a nome del debitore descriva i passaggi intermedi indicandone gli estremi dei rogiti e delle trascrizioni e precisando altresì la percentuale di proprietà degli immobili che fa capo all'esecutato.

5) Produca il certificato catastale per la voltura e compili sia la nota di voltura che la richiesta di nota di trascrizione dei lotti formati - ai fini del Decreto di trasferimento.

6) Dei beni pignorati formi i relativi lotti per la vendita provvedendo alla elencazione dei medesimi e redigendo all'uopo descrizione per il bando di vendita per ogni lotto formato da trascriversi al termine della relazione.

7) Indichi l'Esperto il tipo di strutture portanti verticali dell'immobile ed i dati relativi a progetto di costruzione approvato, Licenza Edilizia o Concessione Edilizia ed eventuali certificati di abitabilità ed inizio e fine lavori nonché i dati di P.R.G.

8) Indichi la conformità o meno delle costruzioni a quanto autorizzato e descriva eventuali difformità con indicazione delle possibilità di ottenere varianti, condono o sanatoria.



9) Indichi se l'immobile è libero o occupato; se occupato dica l'Esperto da chi ed in forza di quale titolo.

10) Dica l'Esperto, ove possibile, il valore stabilito o concordato degli immobili espropriati al momento in cui l'espropriato ne è divenuto proprietario.

* * * * *

Su richiesta del sottoscritto e successiva comunicazione alle parti, la S.V. ha concesso di dare inizio alle operazioni peritali il giorno 22 luglio 1998 alle ore 9,30 in Velletri Contrada Colle Ospedale n. 18 (Via Appia Km. 47+600) ed il termine di 120 giorni per il deposito della relazione.

P R E M E S S A

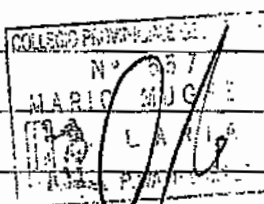
Il giorno 22 luglio 1998 ore 9,30, come stabilito, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali.

In tale giorno il sottoscritto procedeva ad una visita generale dei luoghi ed alla raccolta di tutti quegli elementi tecnico-economici indispensabili per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

All'uopo redigeva, unitamente agli intervenuti, un verbale di sopralluogo (allegato n. 1).

Sui luoghi il sottoscritto si recava successivamente, prima in data 18 settembre 1998 per completare la raccolta delle informazioni, poi in data 20 febbraio, 27 febbraio e 6 marzo 1999 per effettuare i necessari rilievi topografici e metrici, infine altre volte da solo per raccogliere tutte le informazioni utili e necessarie per formare i giudizi di stima e redigere la presente relazione.

In data 2 e 30 novembre 1998 il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri allo scopo di poter accertare la situazione urbanistico



amministrativa degli immobili, il tutto in risposta ai quesiti della C.T.U.

In data 1° aprile, 8 aprile, 26 aprile, 28 aprile, 30 aprile, 6 maggio, 11 maggio

e 21 giugno 1999, il sottoscritto si recava presso l'Ufficio del Territorio della

Provincia di Roma - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati allo scopo di poter

accertare la situazione catastale degli immobili pignorati e quindi procedere,

per l'uno con la relativa denuncia di accatastamento, per l'altro con la

presentazione di un tipo di frazionamento, per entrambi con la richiesta dei

certificati catastali.

Infine si recava nuovamente, in data 7 e 19 aprile 1999, presso l'Ufficio

Tecnico del Comune di Velletri al fine di poter effettuare il deposito del citato

Tipo di Erazionamento.

RISPOSTA AI QUESITI

1) Trattasi della piena proprietà dei seguenti immobili in Comune di Velletri

e, precisamente:

1.1 Azienda Agricola in Contrada Colle Ospedale n. 18, composta da un

appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 13.730 con

sovrastanti fabbricati rurali, confinante con Via Appia, proprietà

[redacted] residua proprietà [redacted] proprietà [redacted]

[redacted] salvo altri, distinta al Catasto Terreni della Provincia di

Roma alla Partita n. 30554, Foglio 117, Particelle 127 (ex 66/j, 127 di

cui al T.M. n. 2714/99) - 556 (ex 66/a) - 557 (ex 66/b) - 558 (ex 66/c)

- 559 (ex 66/d) - 560 (ex 66/e) - 561 (ex 66/f) - 562 (ex 66/g) - 563 (ex

66/h) - 564 (ex 66/i) e denunciata al Catasto Fabbricati della Provincia

di Roma in data 21 giugno 1999 al protocollo n. M04939/99, quindi

iscritta alla Partita n. 1014537, in ditta intestata [redacted]



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

segue:

■ Corte (Bene Comune non Censibile ai Subb. 2 e 4), della superficie catastale di mq. 127, distinta al Foglio 117, Particella 127, Sub. 1;

■ Locale Magazzino al piano terra, della superficie utile di circa mq. 46,00, distinto al Foglio 117, Particella 127, Sub. 2, Categoria Catastale C/2, Classe 5, Consistenza mq. 46, Rendita Catastale Lit. 138.000;

■ Locale Box Auto al piano terra, della superficie utile di circa mq. 118,00, distinto al Foglio 117, Particella 127, Sub. 3, Categoria Catastale C/6, Classe 1, Consistenza mq. 118, Rendita Catastale Lit. 424.800;

■ Abitazione al piano primo con annesso locale cantina al piano terra, locale soffitta e terrazzo praticabile al piano secondo, della superficie utile abitabile di mq. 163,00, della superficie non residenziale di mq. 121,00 (locale cantina e locale soffitta) e della superficie scoperta di mq. 123,00 (terrazzo), distinta al Foglio 117, Particella 127, Sub. 4, Categoria Catastale A/3, Classe 3, Consistenza Vani 8,5, Rendita Catastale Lit. 1.232.500;

■ Azienda Agricola composta da "Annessi Rurali", distinta al Foglio 117, Particelle Graffate 556 - 557 - 558 - 559 - 560 - 561 - 562 - 563 - 564, Categoria Catastale D/10, Superficie Catastale mq. 409, Rendita Catastale Lit. 10.080.000, e precisamente:

X • Locale Magazzino al piano terra della superficie lorda di circa mq. 63,00 distinto con la Particella 556;

X • Tettoia al piano terra della superficie lorda di circa mq. 35,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

distinta con la Particella 557;

X • Fienile al piano terra della superficie lorda di circa mq. 205,00

distinto con la Particella 558;

X • Locale Tecnico al piano terra della superficie lorda di circa mq.

12,00 distinto con la Particella 559;

X • Locale Forno al piano terra della superficie lorda di circa mq.

33,00 distinto con la Particella 560;

X • Locale Pollaio al piano terra della superficie lorda di circa mq.

15,00 distinto con la Particella 561;

X • Locale Ricovero Attrezzi al piano terra della superficie lorda di

circa mq. 11,00 distinto con la Particella 562;

X • Grotta con accesso al piano terra della superficie lorda di circa

mq. 35,00 distinta con la Particella 563;

X • Area coltivata della superficie catastale di mq. 12.986, distinta

con la Particella 564.

X 1.2 Appezamento di terreno in Contrada Colle Ospedale n. 18 della

superficie catastale di mq. 4.520, confinante con [REDACTED]

[REDACTED] fosso, salvo altri, distinto al Catasto Terreni della Provincia di

Roma alla Partita n. 30554, Foglio 117, Particella 126, in ditta [REDACTED]

[REDACTED]

1.3 Appezamento di terreno in Contrada Colle Formica della superficie

catastale di mq. 32.584, confinante con proprietà [REDACTED]

[REDACTED] proprietà [REDACTED] fosso,

proprietà [REDACTED] salvo altri,

distinto al Catasto Terreni della Provincia di Roma alla Partita n. 46675,

Foglio 111, Particelle 246 - 288 [ex 288/a di cui al T.F. n. 3893/91] -
410 - 736 [ex 289/a di cui al T.F. n. 3299/99 a sua volta (ex 289/a, ex
244, ex 288/b, ex 320 di cui al T.F. n. 3893/91)], Foglio 114, Particella
61, in ditta intestata [REDACTED]

Tutti i dati, comunque, non sono corrispondenti con quelli riportati
nell'atto di pignoramento in quanto:

L'appezzamento di terreno sito in Contrada Colle Formica, indicato
nell'atto di pignoramento della superficie di mq. 37.370, deve la sua minor
consistenza per l'avvenuta vendita, da parte del [REDACTED]

[REDACTED] di una porzione dello stesso con sovrastante fabbricato, meglio
distinta al Foglio 111, Particella 621, della superficie catastale di mq.
3.986, giusto Atto di Compravendita a rogito Notaio Pierpaolo Siniscalchi
di Velletri del 31 luglio 1991 registrato a Velletri in data 5 agosto 1991 al
n. 1400 Serie I/V e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Velletri
in data 5 agosto 1991 al n. 2914 di formalità (Allegato n. 2)

L'appezzamento di terreno sito in Contrada Colle Formica, indicato
nell'atto di pignoramento della superficie di mq. 37.370, deve ancora la
sua minor consistenza per la perdita del possesso, da parte dei debitori a
favore [REDACTED] da oltre un ventennio, di porzione di
esso, meglio distinta al Foglio 111, Particella 737, della superficie catastale
di mq. 800, giusto Tipo di Frazionamento redatto dallo scrivente e
registrato in Catasto Terreni della Provincia di Roma al n. 3299 in data di
approvazione 11 maggio 1999 (Allegato n. 3).

L'appezzamento di terreno sito in Contrada Colle Ospedale n. 18, indicato
nell'atto di pignoramento della superficie di mq. 18.250 deve intendersi

integrato dai sovrastanti fabbricati di cui alla descrizione dei precedenti punti 1.1 e 1.2 (Allegato n. 4).

2) Per la determinazione del valore normale degli immobili, che è lo scopo dell'incarico affidatogli, il sottoscritto adotta un criterio di stima per via analitica.

2.1 Azienda Agricola in Contrada Colle Ospedale n. 18, composta da un appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 18.250 con sovrastanti fabbricati rurali (descrizione di cui ai precedenti punti 1.1 e 1.2).

Per la determinazione del valore normale dei fabbricati il sottoscritto procede con una stima per costo di costruzione, quindi computa le seguenti voci:

■ oneri notarili e di mediazione per l'acquisto: Lit. 12.000.000.=

■ TOTALE ONERI PRIMARI: Lit. 12.000.000.=

■ scavi di sbancamento e fondazione:

mc. 828 X Lit. 5.760/mc. = Lit. 4.769.280.=

■ fondazioni: mc. 116 X Lit. 132.000/mc. = Lit. 15.312.000.=

■ opere strutturali: mc. 248 X Lit. 165.600/mc. = Lit. 41.068.800.=

■ tamponature e tramezzature:

mq. 550 X Lit. 50.400/mq. = Lit. 27.720.000.=

■ solai e strutture diverse:

mq. 1172 X Lit. 74.400/mq. = Lit. 87.196.800.=

■ impianti igienico sanitari e d'illuminazione: Lit. 7.900.000.=

■ intonaci, verniciature e tinteggiature:

mq. 848 X Lit. 38.400/mq. = Lit. 32.563.200.=



■ infissi: Lit. 18.700.000.=

■ opere complementari: Lit. 9.500.000.=

■ TOTALE ONERI PER MATERIALI IMPIEGATI:

Lit. 244.730.080.=

■ TOTALE ONERI: Lit. 256.730.080.=

■ utile dell'appaltatore: Lit. 256.730.080 X 15% = Lit. 38.509.512.=

■ I.V.A. sui materiali impiegati e prestazioni diverse:

Lit. 295.239.592 X 29% = Lit. 85.619.482.=

■ spese di amministrazione, progettazione, sorveglianza

e direzione dei lavori: Lit. 57.200.000.=

■ TOTALE GENERALE: Lit. 438.059.074.=

■ interessi passivi sulle predette spese al tasso medio

corrente: Lit. 438.059.074 X 19% = Lit. 83.231.224.=

■ VALORE A NUOVO DEGLI IMMOBILI: Lit. 521.290.298.=

■ riduzione per vetustà: Lit. 521.290.298 X 0,07 = Lit. 36.490.321.=

■ VALORE DI COSTRUZIONE DEGLI IMMOBILI:

Lit. 484.799.977 → Lit. 484.800.000.=

Per la determinazione del valore normale dell'appezzamento di terreno

il sottoscritto procede con una stima parametrica applicando i Valori

Agricoli Medi per Tipo di Coltura compresi nella Regione Agraria di

appartenenza (anno 1999) di cui all'articolo 16 della Legge 22 ottobre

1971 n. 865 come modificato dall'articolo 14 quarto comma della

Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e, precisamente:

■ porzione di circa mq. 12.000 a frutteto a Lit. 7.000/mq.

■ restante porzione di circa mq. 6.250 incolto a Lit. 1.500/mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

■ VALORE NORMALE DEL TERRENO:

Lit. 93.375.000 → Lit. 93.400.000.=

■ VALORE NORMALE DELL'AZIENDA AGRICOLA:

Lit. 484.800.000 + Lit. 93.400.000 → Lit. 578.200.000.=

2.2. Appezamento di terreno in Contrada Colle Formica della superficie

catastale di mq. 32.584 (descrizione di cui al precedente punto 1.3).

Per la determinazione del valore normale dell'appezzamento di terreno

il sottoscritto procede con una stima parametrica applicando i Valori

Agricoli Medi per Tipo di Coltura compresi nella Regione Agraria di

appartenenza (anno 1999) di cui all'articolo 16 della Legge 22 ottobre

1971 n. 865 come modificato dall'articolo 14 quarto comma della

Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e, precisamente:

■ porzione di circa mq. 28.000 a frutteto a Lit. 7.000/mq.

■ porzione di circa mq. 2.000 a vigneto a Lit. 8.000/mq.

■ porzione di circa mq. 600 ad orto semplice a Lit. 8.000/mq.

■ restante porzione di circa mq. 1.984 incolto a Lit. 1.500/mq.

■ VALORE NORMALE DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO:

Lit. 219.776.000 → Lit. 219.800.000.=

VALORE NORMALE COMPLESSIVO:

Lit. 578.200.000 + Lit. 219.800.000 → Lit. 798.000.000.=

3) Le porzioni immobiliari, di proprietà degli esegutati, risultano regolarmente

denunciati al Catasto Fabbricati, come oltretutto si evince dalla descrizione

di cui al precedente punto 1 della presente relazione di perizia.

4) L'intera proprietà immobiliare, oggetto della presente perizia, risulta

regolarmente intestata a [redacted] precisamente:

4.1 Azienda Agricola, costituita da appezzamenti di terreno con sovrastanti
fabbricati rurali, meglio descritta ai precedenti punti 1.1 ed 1.2 della
presente relazione, [redacted]

4.2 Appezzamento di terreno agricolo, meglio descritto al precedente
punto 1.3 della presente relazione, [redacted]

5) Si producono le note di voltura e le richieste di nota di trascrizione ai fini
del Decreto di trasferimento (Allegati nn. 5 e 6).

A norma di legge, per la presentazione della domanda di voltura non è più
necessario allegare del certificato catastale.

6) Vengono formati due lotti per la vendita dei beni pignorati. Si rimanda la
descrizione per il bando di vendita al termine della presente relazione.

7) La struttura portante del fabbricato principale è in muratura, mentre per gli
annessi rurali varia dal prefabbricato (fienile), al ferro (tettoia), alla
muratura semplice (tutto il resto).

L'edificio principale è stato realizzato mediante Nulla Osta per Esecuzione
Lavori Edili n. 513/68 (Pratica Edilizia n. 10939) rilasciato in data 31
agosto 1968 dal Comune di Velletri (Allegati nn. 7 ed 8).

Aucuna documentazione a riguardo la data di inizio lavori, di fine lavori e
dell'abitabilità è stata reperita nella citata pratica edilizia.

Gli annessi rurali sono stati realizzati in assenza di
Licenza/Concessione/Autorizzazione Edilizia, quindi abusivamente, ma per
gli stessi può essere richiesta la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi
dell'articolo 13 della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

La porzione immobiliare distinta al foglio 117, Particelle 126 - 127 - 556 -
557 - 558 - 559 - 560 - 561 - 562 - 563 - 564 ricade in Zona "E" =

agricola" di Tipo "C" nel vigente Piano Regolatore Generale, ricade parte in "Fascia di Rispetto Stradale" (ml. 30), parte in Zona "E5 - agricola intensiva", parte in Zona "H6 - zona di rispetto dei fossi e dei corsi d'acqua di valle" nella Variante Generale del Piano Regolatore Generale adottata con Delibera Consiglio Comunale del marzo 1997.

La porzione immobiliare distinta al foglio 111, Particelle 246 - 288 - 410 - 736 ricade in Zona "E - agricola" di Tipo "C" nel vigente Piano Regolatore Generale, ricade parte in Zona "E5 - agricola intensiva", parte in Zona "H6 - zona di rispetto dei fossi e dei corsi d'acqua di valle" nella citata Variante Generale del Piano Regolatore Generale.

La porzione immobiliare distinta al foglio 114, Particella 61 ricade in Zona "E - agricola" di Tipo "C" nel vigente Piano Regolatore Generale, ricade interamente in Zona "H6 - zona di rispetto dei fossi e dei corsi d'acqua di valle" nella citata Variante Generale del Piano Regolatore Generale.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE P.R.G.:

Zona "E Agricola - Tipo C"

■ indice massimo di edificabilità fondiario:

uso abitativo mc./mq. 0,03

uso agricolo mc./mq. 0,07

■ altezza massima ml. 6,50

■ superficie minima dei lotti mq. 15.000

■ distanza minima dai confini ml. 10,00

■ distacco minimo tra i corpi di fabbrica ml. 20,00

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE

GENERALE DI P.R.G.:



Sottozona "E5 Aree Agricole Intensive"

■ indice massimo di edificabilità fondiario:

uso abitativo mc./mq. 0,03

uso agricolo mc./mq. 0,04

uso agricolo con piano di sviluppo aziendale mc./mq. 0,07

■ altezza minima ml. 3,50

■ superficie minima dei lotti mq. 15.000

■ distacco minimo tra i corpi di fabbrica ml. 20,00

Sottozona "H6 Zona di Rispetto dei Fossi e dei Corsi d'Acqua a Valle"

■ subordinato al piano di sviluppo aziendale

■ indice di fabbricabilità mc./mq. 0,03

■ altezza massima ml. 4,00

■ superficie lorda minima mq. 150

■ distanza dalla sponda del fosso o dal corso d'acqua

maggiore di ml. 50,00

8) Sulla base dell'accertamento effettuato, le porzioni immobiliari in questione, sono da considerarsi:

■ il fabbricato principale difforme dal progetto approvato;

■ gli annessi rurali in assenza di Licenza/Concessione/Autorizzazione

Edilizia, quindi abusi;

per entrambi può essere richiesta la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'articolo 13 della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

9) Il sottoscritto C.T.U., in sede di sopralluogo, ha accertato che le diverse porzioni immobiliari sono occupate/coltivate

CONCLUSIONI

Ad espletamento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto dichiara che il più probabile valore di compravendita degli immobili "de quo", con tutta obiettività, ammonta con arrotondamento, a Lire 798.000.000 (= (diconsi Lire settecentonovantottomilioni).

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- 1) VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- 2) ATTO DI COMPRAVENDITA [REDACTED];
- 3) TIPO DI FRAZIONAMENTO;
- 4) DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO;
- 5) MODELLI PER NOTE DI VOLTURA;
- 6) MODELLI PER NOTE DI RICHIESTA DI TRASCRIZIONE;
- 7) COPIA DEL NULLA OSTA EDILIZIO;
- 8) COPIA STRALCIO DEL PROGETTO APPROVATO;
- 9) DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE (riconsegna).

[Handwritten signature]

DESCRIZIONE DEL PRIMO LOTTO PER IL BANDO DI VENDITA

Trattasi della piena proprietà di un'Azienda Agricola in Comune di Velletri

Contrada Colle Ospedale n. 18, composta da:

1) Appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 13.730 con
sovrastanti fabbricati rurali, confinante con Via Appia, proprietà

proprietà salvo

altri, denunciata al Catasto Fabbricati della Provincia di Roma in data 21

giugno 1999 al protocollo n. M04939/99, quindi iscritta alla Partita n.

1014537, in ditta intestata

■ Corte (Bene Comune non Censibile ai Subb. 2 e 4), della superficie

catastale di mq. 127, distinta al Foglio 117, Particella 127, Sub. 1;

■ Locale Magazzino al piano terra, della superficie utile di circa mq. 46,00,

distinto al Foglio 117, Particella 127, Sub. 2, Categoria Catastale C/2,

Classe 5, Consistenza mq. 46, Rendita Catastale Lit. 138.000;

■ Locale Box Auto al piano terra, della superficie utile di circa mq. 118,00,

distinto al Foglio 117, Particella 127, Sub. 3, Categoria Catastale C/6,

Classe 1, Consistenza mq. 118, Rendita Catastale Lit. 424.800;

■ Abitazione al piano primo con annesso locale cantina al piano terra, locale

soffitta e terrazzo praticabile al piano secondo, della superficie utile

abitabile di mq. 163,00, della superficie non residenziale di mq. 121,00

(locale cantina e locale soffitta) e della superficie scoperta di mq. 123,00

(terrazzo), distinta al Foglio 117, Particella 127, Sub. 4, Categoria

Catastale A/3, Classe 3, Consistenza Vani 8,5, Rendita Catastale Lit.

1.232.500;

■ Azienda Agricola composta da "Annessi Rurali", distinta al Foglio 117,

Particelle Graffate 556 - 557 - 558 - 559 - 560 - 561 - 562 - 563 - 564,

Categoria Catastale D/10, Superficie Catastale mq. 409, Rendita Catastale

Lit. 10.080.000, e precisamente:

- Locale Magazzino al piano terra della superficie lorda di circa mq. 63,00 distinto con la Particella 556;
- Tettoia al piano terra della superficie lorda di circa mq. 35,00 distinta con la Particella 557;
- Fienile al piano terra della superficie lorda di circa mq. 205,00 distinto con la Particella 558;
- Locale Tecnico al piano terra della superficie lorda di circa mq. 12,00 distinto con la Particella 559;
- Locale Forno al piano terra della superficie lorda di circa mq. 33,00 distinto con la Particella 560;
- Locale Pollaio al piano terra della superficie lorda di circa mq. 15,00 distinto con la Particella 561;
- Locale Ricovero Attrezzi al piano terra della superficie lorda di circa mq. 11,00 distinto con la Particella 562;
- Grotta con accesso al piano terra della superficie lorda di circa mq. 35,00 distinta con la Particella 563;
- Area coltivata della superficie catastale di mq. 12.986, distinta con la Particella 564.

2) Appezamento di terreno della superficie catastale di mq. 4.520, confinante con [REDACTED] fosso, salvo altri, distinto al Catasto

Terreni della Provincia di Roma alla Partita n. 30554, Foglio I17, Particella 126, in ditta [REDACTED]



La struttura portante del fabbricato principale è in muratura, mentre per gli annessi rurali varia dal prefabbricato (fienile), al ferro (tettoia), alla muratura semplice (tutto il resto).

L'edificio principale è stato realizzato in difformità al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 513/68 (Pratica Edilizia n. 10939) rilasciato in data 31 agosto 1968 dal Comune di Velletri.

Gli annessi rurali sono stati realizzati in assenza di Licenza/Concessione/Autorizzazione Edilizia, quindi abusivamente.

Per tutti i fabbricati può essere richiesta la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'articolo 13 della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

L'intera area ricade in Zona "E - agricola" di Tipo "C" nel vigente Piano Regolatore Generale, ricade parte in "Fascia di Rispetto Stradale" (ml. 30), parte in Zona "E5 - agricola intensiva", parte in Zona "H6 - zona di rispetto dei fossi e dei corsi d'acqua di valle" nella Variante Generale del Piano Regolatore Generale adottata con Delibera Consiglio Comunale del marzo 1997.

Il prezzo base d'asta dell'immobile in questione ammonta a Lit. 578.200.000,= (diconsi Lire cinquecentosettantottomilioniduecentomila).

DESCRIZIONE DEL SECONDO LOTTO PER IL BANDO DI VENDITA

Trattasi della piena proprietà di un appezzamento di terreno in Comune di Velletri Contrada Colle Formica della superficie catastale di mq. 32.584,

confinante con proprietà [redacted] proprietà [redacted]

[redacted] proprietà [redacted] fosso, proprietà [redacted]

[redacted] salvo altri, distinto al Catasto Terreni della Provincia

di Roma alla Partita n. 46675, Foglio 111, Particelle 246 - 288 - 410 - 736,

Foglio 114, Particella 61, in ditta intestata [redacted]

L'intera area ricade in Zona "E - agricola" di Tipo "C" nel vigente Piano

Regolatore Generale, ricade parte in Zona "E5 - agricola intensiva", parte in

Zona "H6 - zona di rispetto dei fossi e dei corsi d'acqua di valle" nella

Variante Generale del Piano Regolatore Generale adottata con Delibera

Consiglio Comunale del marzo 1997.

Il prezzo base d'asta dell'immobile in questione ammonta a Lit.

219.800.000.= (diconsi Lire duecentodiciannovemilionioctocentomila).

Roma, 22 giugno 1999.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Mario Mugherli)

[Handwritten signature of Geom. Mario Mugherli]

VERBALE DI DEPOSITO

CRON

L'anno 1999 il giorno 23 del mese di giugno si è presentato il Geom. Mario
Mugherli, nominato C.T.U., per il deposito della propria relazione di
Consulenza Tecnica d'Ufficio.

14.63

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

L'855.6100

(Geom. Mario Mugherli)

[Signature]

[Signature]



20-2-02
URGENTE





TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. TRISCARI.

R.G. Esec. n. 104/97.

RELAZIONE INTEGRATIVA

DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

- CREDITO AGRICOLO ITALIANO S.p.A. con sede in Roma Via Zucchelli civico 16, creditore procedente, rappresentato e difeso dall'Avv. Luigi Nati con studio in Roma Via Clisio civico 9;

C O N T R O

➤

[REDACTED] debitore

soccombente, rappresentato e difeso dall'Avv. Fabio Sambucci con studio in Velletri Vicolo dell'Oro civico 4.

Ill.mo Sig. Giudice,

il sottoscritto Geom. Mario Mugherli, sotto il vincolo del prestato giuramento, nell'udienza del 10 giugno 2004 era incaricato di verificare la congruità dei valori stimati o di procedere a nuova valutazione gli immobili pignorati.

Per richiesta del sottoscritto e successiva comunicazione alle parti, la S.V. ha concesso di dare inizio alle operazioni peritali il giorno 16 luglio 2004 alle ore 10,00 in Velletri Contrada Colle Ospedale civico 18.

P R E M E S S A

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il giorno 16 luglio 2004 ore 10,00, come in precedenza stabilito, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali recandosi presso gli immobili in questione, esattamente in Comune di Velletri Contrada Colle Ospedale civico 18 e Via Grotte di Quattro Miglia civico 27.

In tale giorno, infatti, il sottoscritto procedeva ad una visita generale dei luoghi ed alla raccolta di tutti quegli elementi tecnico-economici indispensabili per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Le operazioni, poi, proseguivano in data 17 settembre - 27 ottobre - 2 dicembre 2004. All'uopo redigeva un verbale di sopralluogo.

Sui luoghi, il sottoscritto, si recava altre volte, da solo, per raccogliere tutte le informazioni utili e necessarie per verificare i giudizi di stima e redigere la presente relazione.

Il sottoscritto, inoltre, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri allo scopo di poter accertare la situazione urbanistico-amministrativa degli immobili pignorati.

RISPOSTA AL QUESITO

QUESITO: Proceda alla ricognizione dei luoghi e verifichi la congruità del valore già stimato, ovvero proceda a nuova valutazione.

1. Azienda Agricola in Contrada Colle Ospedale civico 18, composta di un appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 18.250 con sovrastanti fabbricati rurali.

L'immobile non presenta mutazioni sostanziali rispetto alla precedente relazione di perizia, ma il proprio valore di mercato, però, risulta condizionato dalle recenti mutazioni del territorio.

Infatti, a causa della regolarizzazione di svariate sanatorie edilizie, il

Comune di Velletri ha adottato una Variante al Piano Regolatore Generale destinando ampie zone commerciali ed artigianali lungo il fronte stradale della Via Appia.

- VALORE ATTUALE DEI FABBRICATI € 375.567,46
- VALORE ATTUALE DEL TERRENO € 62.708,20
- VALORE ATTUALE DELL'AZIENDA AGRICOLA

€ 375.567,46 + € 62.708,20 = € 438.275,66 → € 438.300,00

2. Azienda Agricola in Via Grotte di Quattro Miglia civico 27 (già Contrada Colle Formica), composta di un appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 32.584 con sovrastanti fabbricati residenziali/rurali di recente costruzione, confinante con proprietà [redacted] proprietà [redacted] [redacted] fosso, proprietà [redacted] [redacted] salvo altri, distinta al Catasto Terreni della Provincia di Roma al Foglio 111 Particelle 246 - 288 - 289 - 410 ed al Foglio 114 Particella 61.

L'appezzamento di terreno in argomento è stato oggetto di recenti interventi edilizi.

I fabbricati ivi esistenti, sono stati realizzati in difformità al Progetto Approvato di cui alla Concessione Edilizia n. 184 del 12 aprile 2001, ma per gli stessi sono state presentate Domande di Condonò Edilizio, ai sensi della Legge 24 novembre 2003 n. 326, in data 29 novembre 2004.

I medesimi fabbricati sono stati, altresì, regolarmente denunciati in Catasto Fabbricati della Provincia di Roma, la porzione residenziale con relativa piscina in data 4 novembre 2004 al protocollo n. RM0805843

Foglio 111 Particelle graffate 776 - 778 Categoria Catastale A/7 Classe 3 Consistenza Vani 8,5 Rendita € 856,03, il magazzino in data 5 novembre 2004 al protocollo n. RM0810790 Foglio 111 Particella 777 Categoria Catastale C/2 Classe 3 Consistenza mq. 138 Rendita € 149,67.

➤ VALORE ATTUALE DEL FABBRICATO

RESIDENZIALE CON PISCINA € 210.826,00

➤ VALORE ATTUALE DEL MAGAZZINO € 49.410,00

➤ VALORE ATTUALE DEL TERRENO € 147.572,39

➤ VALORE ATTUALE DELL'AZIENDA AGRICOLA

€ 210.826,00 + € 49.410,00 + € 147.572,39 =

€ 407.808,39 →

€ 407.800,00

VALORE ATTUALE COMPLESSIVO

€ 846.100,00

CONCLUSIONI

Ad espletamento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto dichiara che il più probabile valore di compravendita degli immobili, con tutta obiettività, ammonta con arrotondamento, a € 846.100,00 (dicasi Euro ottocentoquarantaseimilacenti/00).

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- 1) VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- 2) RILIEVO FOTOGRAFICO DEI NUOVI FABBRICATI;
- 3) COPIA CONCESSIONE EDILIZIA;
- 4) COPIA PROGETTO APPROVATO;
- 5) COPIA NOTIFICA SOSPENSIONE LAVORI;
- 6) COPIA DOMANDE DI CONDONO EDILIZIO;
- 7) COPIA DENUNCE DI ACCATASTAMENTO NUOVI FABBRICATI;

8) COPIA PLANIMETRIE CATASTALI.

Roma, 10 dicembre 2004

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Mario Mugherli)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Depositato in Cancelleria
oggi 15 DIC. 2004
IL CANCELLIERE



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DEL PRIMO LOTTO PER IL BANDO DI VENDITA

Testo della precedente perizia resta invariato, salvo l'ultimo capoverso:

"Il prezzo base d'asta dell'immobile in questione ammonta ad € 438.300,00

(dicasi Euro quattrocentotrentottomilatrecento/00)."

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Mario Mugherli)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DEL SECONDO LOTTO PER IL BANDO DI VENDITA

Trattasi della piena proprietà di un'Azienda Agricola in Comune di Velletri
Via Grotte di Quattro Miglia civico 27, composta da un appezzamento di
terreno agricolo della superficie complessiva di mq. 32.584 con sovrastanti
fabbricati residenziali/rurali, confinante con Via Grotte di Quattro Miglia,
proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED]
proprietà [REDACTED] fosso, proprietà [REDACTED]

[REDACTED] salvo altri, distinta al Catasto Terreni della Provincia
di Roma al Foglio 111 Particelle 246 - 288 - 289 - 410 ed al Foglio 114
Particella 61, mentre i fabbricati sono denunciati al Catasto Fabbricati della
Provincia di Roma al Foglio 111 Particelle graffate 776 - 778 Categoria
Catastale A/7 Classe 3 Consistenza Vani 8,5 Rendita € 856,03 (il fabbricato
residenziale e la piscina), al Foglio 111 Particella 777 Categoria Catastale
C/2 Classe 3 Consistenza mq. 138 Rendita € 149,67 (il magazzino).

L'intera area ricade in Zona "E - agricola" di Tipo "C" nel vigente Piano
Regolatore Generale, ricade parte in Zona "E5 - agricola intensiva", parte in
Zona "H6 - zona di rispetto dei fossi e dei corsi d'acqua di valle" nella
Variante Generale del Piano Regolatore Generale adottata con Deliberazione
Consiglio Comunale del marzo 1997.

I medesimi fabbricati sono stati realizzati in difformità al Progetto
Approvato di cui alla Concessione Edilizia n. 184 del 12 aprile 2001, ma per
gli stessi sono state presentate Domande di Condonò Edilizio, ai sensi della
Legge 24 novembre 2003 n. 326, in data 29 novembre 2004.

Il prezzo base d'asta dell'immobile in questione ammonta ad € 407.800,00
(dicasi Euro quattrocentosettemilaottocento/00).

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Mario Mugherli)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

VERBALE DI DEPOSITO

L'anno 2004 il giorno 15 del mese di dicembre si è presentato il Geom.
Mario Mugherli, nominato C.T.U., per il deposito della propria relazione di
Consulenza Tecnica d'Ufficio.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Mario Mugherli)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Deposita in Cancelleria
5-DIC-2004
IL CANCELLIERE



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it