

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Guidi Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 104/1997 del R.G.E.

**** *Omissis* ****

Contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Riserve e particolarità da segnalare	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 104/1997 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 379.000,00	17



INCARICO

In data 11/10/2022, il sottoscritto Ing. Guidi Claudia, con studio in Via Menotti Garibaldi, 15 - 00049 - Velletri (RM), email guidiclaudia@inwind.it, PEC cl.guidi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 98 182 946, Fax 06 98 182 946, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Velletri (RM) - via Grotte di Quattro Miglia n.27

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'incarico assegnato alla sottoscritta CTU dall'Ill.mo GE fa seguito al rilievo evidenziato dal custode IVG il quale ha segnalato delle difformità esistenti tra lo stato dei luoghi e la situazione descritta dall'esperto stimatore nella relazione di stima, già agli atti di procedura. Di conseguenza, come disposto dal GE, l'elaborato della scrivente dovrà dare conto di tali difformità, nonché dell'eventuale incidenza sul prezzo a base d'asta del bene, aggiornando sul punto la relazione già depositata dal CTU Mugherli.

La sottoscritta pertanto ha sviluppato il proprio elaborato a partire dagli atti forniti dal custode ed estratti dal fascicolo telematico ed in particolare:

- Atto di pignoramento;
- Perizia del 23 giugno 2023 Es imm 104 1997 del CTU Mugherli;
- Perizia integrativa del 15 dicembre 2004 Es imm 104 1997 del CTU Mugherli;
- Avviso di vendita senza incanto lotto 2 del 19/02/2019 del Notaio Bruna Pistolesi.

DESCRIZIONE

I beni oggetto di esecuzione ricadenti nel lotto di vendita consistono in una abitazione composta da piano terra e seminterrato ed annesse pertinenze e terreni, che costituiscono una azienda agricola nella zona sud del comune di Velletri.

L'edificio si sviluppa su piano terra e seminterrato ed è composto da soggiorno, quattro camere da letto, due bagni e disimpegno, con ampio portico sul prospetto principale di ingresso. Al piano seminterrato è presente un locale rimessa/garage e una sala hobby con bagno. In aderenza al corpo della villa è annesso un locale- forno ed un bagno, locali non autorizzati.

Sulla medesima particella in cui ricade l'abitazione è presente un magazzino di notevoli dimensioni, aperto in sommità e su di un lato. Sono inoltre presenti due tettoie non autorizzate.

Nell'area prospiciente l'abitazione è presente una piscina di 72,00 mq.

L'abitazione al piano terra sviluppa una superficie lorda di mq. 179,00 e netta di mq. 152,00. I vani accessori abusivi in aderenza hanno una superficie di circa 35,40 mq. Il portico misura mq. 60,00 ed il balcone mq. 18,00. Il piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 243,00; il locale rimessa ha una superficie netta di mq. 93,30 mentre gli altri ambienti hanno superficie netta complessiva di mq. 122,00.



Il locale di deposito ha una superficie di circa 28,00 mq.

I fabbricati insistono tutti sulla particella catastale 775.

Il lotto si compone anche di alcuni terreni agricoli identificati con le seguenti particelle catastali:

Foglio	Particella	destinazione catastale	superficie (mq)
111	775	Vigneto	6798,00
111	736	Pascolo	13359,00
111	737	Pascolo	800,00
111	410	Seminativo	3000,00
111	246	Canneto	660,00
114	61	Vigneto	8290,00

Complessivamente l'intera superficie dell'appezzamento è pari a mq. 32.907,00.

Maggiori specifiche sui terreni vengono riportate nei paragrafi della consistenza e della stima.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

In data 27/10/2022 la sottoscritta ha effettuato l'accesso sugli immobili assieme al custode nominato dal GE alla presenza del debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Velletri (RM) - via Grotte di Quattro Miglia n.27

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Sulla titolarità dell'immobile la scrivente fa riferimento agli accertamenti già eseguiti sui beni nel corso della procedura e pertanto riporta la piena proprietà dei beni in capo al debitore.

CONFINI

Il lotto complessivo, costituito dai fabbricati che insistono sulla particella 775 e dai terreni agricoli, confina con via di Quattro Miglia, con la p.lla 621, p.lla 245, p.lla 287, fosso, salvo altri.

Si rimanda alle tavole di rilievo, inquadramento dello stato dei luoghi e agli estratti di mappa, entrambi allegati alla perizia.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	152,15 mq	179,00 mq	1,00	179,00 mq	2,85 m	T
Balcone scoperto	17,90 mq	17,90 mq	0,25	4,47 mq	0,00 m	T
Portico	59,85 mq	59,85 mq	0,25	14,96 mq	0,00 m	T
Locale di deposito e accessori	122,00 mq	141,00 mq	0,30	42,30 mq	3,50 m	S1
Autorimessa	93,30 mq	101,50 mq	0,30	30,45 mq	4,10 m	S1
Fabbricato agricolo (tettoia- magazzino)	137,25 mq	146,00 mq	0,00	7,30 mq	5,80 m	T
Piscina	72,00 mq	72,00 mq	0,15	10,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				289,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				289,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come già premesso il lotto di vendita risulta già costituito e comprensivo di tutti i cespiti elencati.

Nella tabella delle consistenze non vengono inserite le due tettoie denominate A e B sulla tavola di rilievo in quanto non regolari e da demolire. Allo stesso modo non vengono inserite le superfici dei vani accessori realizzati in aderenza all'abitazione del piano terra e il piccolo deposito al piano seminterrato per il medesimo motivo. L'attuale sala hobby viene denominata locale di deposito e accessori in quanto questa è la destinazione corretta e dovrà essere soggetta ai dovuti ripristini che interessano l'intero piano seminterrato. Il magazzino identificato con la particella 777, denominato fabbricato agricolo, viene indicato in tabella ma con un coefficiente ragguagliativo pari a zero in quanto non regolare e anch'esso da demolire.

Tutte le consistenze specifiche possono comunque essere estratte dalle tavole di rilievo allegate alla presente.

Per i terreni agricoli si procede con una valutazione riportata nel capitolo della stima e ivi si riportano le destinazioni e le superfici catastali.

Foglio	Particella	destinazione catastale	superficie (mq)
111	775	Vigneto	6798,00
111	736	Pascolo	13359,00
111	737	Pascolo	800,00
111	410	Seminativo	3000,00
111	246	Canneto	660,00
114	61	Vigneto	8290,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1978 al 07/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 111, Part. 410 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3000,00 Reddito dominicale € 6,97 Reddito agrario € 6,97
Dal 01/09/1978 al 07/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 111, Part. 246 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 660,00 Reddito dominicale € 3,58 Reddito agrario € 1,53
Dal 01/09/1978 al 07/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 61 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 8290,00 Reddito dominicale € 117,74 Reddito agrario € 68,50
Dal 27/02/2004 al 07/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 111, Part. 737 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 800,00 Reddito dominicale € 0,83 Reddito agrario € 0,25
Dal 27/02/2004 al 07/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 111, Part. 736 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 13359,0 Reddito dominicale € 13,80 Reddito agrario € 4,14
Dal 26/10/2004 al 07/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 111, Part. 775 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 6798,0 Reddito dominicale € 96,55 Reddito agrario € 56,17
Dal 04/11/2004 al 07/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 111, Part. 776 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 251 mq Rendita € 856,03 Piano T-S1 Graffiato 778
Dal 05/11/2004 al 07/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 111, Part. 777 Categoria C2 Cl.3, Cons. 138 Superficie catastale 150 mq Rendita € 149,67 Piano T



Le particelle 775, 776, 777 e 778 derivano dalla particella 288 soppressa, nel dettaglio:
variazione in soppressione del 26/10/2004, pratica n. RM0658940, in atti dal 26/10/2004 - Tipo
Mappale (n.658940.1/2004); costituzione dei seguenti immobili: Foglio 111 Particella 775, Foglio 111
Particella 776, Foglio 111 Particella 777.

Di seguito si riporta il dettaglio della particella 288 soppressa

Foglio 111 Particella 288

Dall'impianto meccanografico del 01/09/1978 al 09/05/2001

Redditi: dominicale Euro 112,20 Lire 217.250 agrario Euro 65,28 Lire 126.400

Particella con qualità: VIGNETO di classe 02 Superficie: 7.900 m2

Partita: 32625

Analogamente le particelle 736 e 737 derivano dalla particella 289 soppressa, nel dettaglio:

Foglio 111 Particella 289 Numero di mappa soppresso - Partita speciale 0

Variazione in soppressione del 11/05/1999, pratica n. RM0198616, in atti dal 27/02/2004 -
FRAZIONAMENTO (n.3299.1/1999)

La dichiarazione di Frazionamento ha costituito i seguenti immobili: Foglio 111 Particella 736, Foglio
111 Particella 737 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 111 Particella 289

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	111	776			A7	3	8,5	251 mq	856,03 €	T-S1	778
	111	777			C2	3	138	150 mq	149,67 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
111	775				Vigneto	2	6798,00 mq	96,55 €	56,17 €	
111	736				Pascolo	2	13359,0 mq	13,8 €	4,14 €	
111	737				Pascolo	2	800,00 mq	0,83 €	0,25 €	
111	410				Seminativo	3	3000,00 mq	6,97 €	6,97 €	
111	246				Canneto	2	660,00 mq	3,58 €	1,53 €	
114	61				Vigneto	2	8290,00 mq	117,74 €	68,5 €	



Corrispondenza catastale

In riferimento ai fabbricati si precisa che la planimetria catastale dell'abitazione non è del tutto corrispondente in quanto è presente un ampliamento al piano terra, dovuto alla realizzazione di un vano e bagno in aderenza al fabbricato di origine; al piano seminterrato è risultato un ampliamento consistente e la suddivisione dell'ambiente in due vani rispetto all'unico locale di origine.

In aderenza e in prossimità del locale magazzino sono state altresì realizzate delle tettoie prive di necessaria autorizzazione e non accatastate. Il tutto è verificabile dal confronto delle planimetrie catastali in atti con le tavole di rilievo redatte dalla scrivente.

Visti gli abusi meglio descritti al paragrafo specifico la sottoscritta non ha ritenuto di dover apportare la variazione catastale dei beni in attesa dei dovuti ripristini e definizione urbanistica/edilizia, operazioni necessarie per ottenere la regolarità dei beni.

Per i terreni si fa presente che il precedente bando di vendita riportava delle particelle soppresse mentre la scrivente ha riportato la situazione aggiornata.

PRECISAZIONI

La scrivente precisa che sulla formazione del lotto, sulla titolarità dei beni e su ogni ulteriore aspetto della procedura che non rientra nell'ambito tecnico, ha fatto pieno riferimento alla situazione già definita dal precedente Ctu e dagli ulteriori ausiliari del GE, attenendosi a quanto dallo stesso indicato nel quesito contenuto nella nomina di incarico.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo di tutti i beni oggetto del lotto può ritenersi buono in riferimento alle rispettive destinazioni d'uso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'UTC, interrogato su eventuali vincoli indicati dal quesito, ha fornito risposta negativa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La villa in esame ha pianta rettangolare con un piano seminterrato, un piano fuoriterza adibito ad abitazione e copertura a tetto a falde inclinate. La struttura portante è costituita da una gabbia in conglomerato cementizio armato con pilastri, travi e solai gettati in opera; i solai sono in laterocemento. L'edificio è civilmente intonacato e tinteggiato, una porzione del prospetto laterale presenta rivestimento in porfido; circa gli interni le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, al piano seminterrato il locale rimessa è allo stato grezzo, mentre un ulteriore vano presenta finiture del tipo abitativo e pertanto assume le caratteristiche di una sala hobby. L'abitazione ha pavimentazione in grès porcellanato, omogenea in tutta l'abitazione. I bagni sono dotati di accessori igienico sanitari normali bianchi, con doccia. Gli infissi interni sono in alluminio con finitura legno e doppio vetro; alle finestre e porta finestre sono presenti le persiane in ferro verniciate a smalto di colore marrone. La scala interna tra il portico e il piano seminterrato è in ferro. E' presente un ampio portico con struttura in legno, ed una piscina con annessa una discreta area esterna pavimentata. I vani non autorizzati e presenti in aderenza all'edificio principale hanno copertura a unica falda



inclinata, in legno e rivestimento in coppi. Le finiture degli interni sono di modesta fattura e non complete nel primo vano adibito a forno, buone per quanto riguarda il bagno. Gli impianti dell'abitazione sono di tipo tradizionale sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori a parete con caldaia alimentata a pellet. E' presente un camino di tipo tradizionale nel soggiorno. Nell'abitazione sono presenti alcuni condizionatori; è presente un sistema di antifurto, automazione del cancello di accesso carrabile e videocitofono.

L'approvvigionamento idrico avviene da pozzo artesiano, mentre lo scarico dei liquami avviene tramite fossa biologica. Si precisa che le informazioni sugli impianti sono state date dal debitore e che contestualmente non sono state fornite certificazioni degli stessi.

Il magazzino esterno di notevole consistenza ha struttura in acciaio completata da muratura parziale su tre lati e completa apertura sul lato anteriore, copertura con ondulato metallico. In aderenza a tale magazzino è stata realizzata una tettoia in materiale similare; una ulteriore tettoia della stessa tipologia si sviluppa in un'area prossima e più vicina al fabbricato principale.

Circa i terreni oggetto del lotto la scrivente ha appurato che gli stessi godono di una buona e comoda posizione, nonché di una buona giacitura e sono coltivati. Le varie particelle sono contigue e non hanno particolari delimitazioni tra loro. Le coltivazioni specifiche sono riportate nel paragrafo della stima e consistono principalmente in piante di olivo, vigneto e alberi di noci.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento dell'accesso è risultato a disposizione dell'esecutato, come da verbale delle operazioni peritali.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui ricadono i cespiti è individuata dal vigente PRG come zona E -Agricola; in allegato si riporta lo stralcio del PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In data 16/11/2022 la sottoscritta ha espletato accesso agli atti presso l'UTC di Velletri per verificare e acquisire la documentazione in possesso dell'Ufficio riferibile agli immobili oggetto di esecuzione e rispondente al nominativo del debitore.

E' stata accertata la presenza della Pratica Edilizia n. 523/91 e relativa concessione edilizia n. 184/2001, con allegato grafico di progetto. Non risulta agli atti il certificato di abitabilità.

Successivamente sono state presentate due istanze di condono ai sensi della Legge 24/11/2003 n. 326, rispettivamente pratica di sanatoria n. 218/B e n.219/B.

L'ufficio ha confermato alla scrivente l'esistenza delle sole pratiche citate a nome del debitore.

Sono state fornite anche le copie delle richieste da parte dell'Ufficio nei confronti del debitore di integrazione dei documenti mancanti per poter definire la domanda di condono, datate 20/11/2009 prot. 42655, 25/02/2016 prot. 6743 e 27/04/2021 prot. 21813.

In data 24/11/2022 e 16/12/2022 la sottoscritta è tornata presso l'UTC per richiedere chiarimenti circa lo stato delle pratiche di condono edilizio e la possibilità di portarle a completamento.



Si segnala la mancanza del certificato di agibilità in riferimento alla concessione edilizia n. 184/2001.

Il fabbricato oggetto di stima nasce come fabbricato rurale per la conduzione del fondo agricolo, dove gran parte delle superfici sono destinate a tale attività con una minima parte destinata all'uso residenziale.

La situazione attuale invece rivela un effettivo cambio di destinazione d'uso e diversi ampliamenti.

In particolare la scrivente ha rilevato le seguenti difformità rispetto al grafico di progetto allegato alla concessione edilizia originaria del 2001:

1. ampliamento per parziale chiusura della tettoia al piano terra e cambio di destinazione d'uso che ha reso di fatto tutto il piano ad uso residenziale, con ampliamento di un balcone;
2. ampliamento del piano seminterrato e diversa distribuzione degli spazi interni con cambio di destinazione d'uso di uno dei due ambienti attualmente trasformato in sala hobby con servizi;
3. realizzazione di un locale magazzino di notevole consistenza identificato con la particella 777;
4. realizzazione di due locali accessori in aderenza al fabbricato, al piano terra e relativo piccolo locale di deposito sottostante al piano S1;
5. realizzazione di due tettoie prossime al locale magazzino;
6. realizzazione di una piscina.

Gli abusi di cui ai punti 1 e 6 fanno riferimento alla domanda di sanatoria n. 218/B mentre l'abuso del punto n.3 fa riferimento alla domanda di sanatoria n. 219/B.

I restanti abusi descritti nei punti 2, 4 e 5 sono successivi alle domande di condono, così come si verifica dalle planimetrie degli accatastamenti datati 04/11/2004 e pertanto non rientranti nella stessa pratica.

Di conseguenza tali opere, quali le tettoie ed i vani accessori forno e bagno e locale sottostante, andranno demoliti.

Il piano seminterrato andrà riportato alla consistenza originaria e all'unico ambiente come raffigurato sul grafico della concessione originaria con la destinazione di rimessa agricola.

Per quanto riguarda il magazzino distinto con la particella 777 lo stesso è stato realizzato con una cubatura molto maggiore rispetto a quella consentita e pertanto anche per esso non è possibile procedere con la definizione della pratica edilizia di condono e deve essere demolito.

In definitiva è possibile portare a completamento la pratica di condono n. 218/B relativa al fabbricato principale previo affidamento a tecnico abilitato che predisporrà la documentazione necessaria. Gli oneri pendenti per il completamento della sanatoria devono essere calcolati e rivalutati ad oggi con i relativi interessi, a cui si aggiungono le spese di istruttoria, diritti ed eventuale voltura, oltre al compenso del tecnico incaricato.

La spesa complessiva viene stimata intorno ad € 20.000,00 circa.

Per la valutazione dei ripristini necessari per ottenere la regolarità edilizia si effettuerà una decurtazione percentuale sul valore del lotto che tenga dunque conto di tali spese e anche dei predetti oneri complessivi stimati per la pratica di condono.

Si precisa che alla scrivente non sono stati consegnati i certificati sugli impianti nè alcun certificato energetico dell'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La sottoscritta ha ricevuto incarico di aggiornamento di un lotto di vendita già definito da precedente perito e pertanto si attiene al lotto unico già definito così come estratto dall'avviso di vendita senza incanto del 19 febbraio 2019 redatto dal Notaio Bruna Pistolesi che ivi si riporta:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO DUE

"Azienda agricola, via Grotte di Quattro Miglia numero 27, composta da un appezzamento di terreno agricolo della superficie complessiva di metri quadrati 32.584,00 con sovrastanti fabbricati residenziali/rurali, confinante con via predetta, proprietà private per più parti, salvi altri.

In Catasto Terreni il tutto distinto al foglio 111, particelle 246, 288, 289, 410, ed al foglio 114, particella 61; i fabbricati sono distinti al Catasto Fabbricati al foglio 111, particelle 776 e 778 graffate, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 8,5, rendita catastale Euro 856,03(fabbricato residenziale e piscina), al foglio 111, particella 777, categoria C/2, classe 3, consistenza catastale 138 mq., rendita catastale Euro 149,67 (magazzino).

La scrivente ha pertanto ritenuto opportuno mantenere tale impostazione di un lotto unico, tenuto conto tuttavia che il precedente bando di vendita riportava alcune particelle di terreni soppresse mentre la scrivente ha riportato la situazione aggiornata (vedere il paragrafo della cronistoria catastale).

Il lotto risulta dunque così costituito:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Velletri (RM) - via Grotte di Quattro Miglia n.27.

I beni oggetto di esecuzione consistenti nel lotto di vendita consistono in una abitazione composta da piano terra e seminterrato ed annesse pertinenze e terreni, che costituiscono una azienda agricola nella zona sud del comune di Velletri. L'edificio si sviluppa su piano terra e seminterrato ed è composto da soggiorno, quattro camere da letto, due bagni e disimpegno, con ampio portico sul prospetto principale di ingresso. Al piano seminterrato è presente un locale rimessa/garage e una sala hobby con bagno. In aderenza al corpo della villa è annesso un locale- forno ed un bagno, locali non autorizzati. Sulla medesima particella in cui ricade l'abitazione è presente un magazzino di notevoli dimensioni, aperto in sommità e su di un lato. Sono inoltre presenti due tettoie non autorizzate. Nell'area prospiciente l'abitazione è presente una piscina di 72,00 mq. L'abitazione al piano terra sviluppa una superficie lorda di mq. 179,00 e netta di mq. 152,00. I vani accessori abusivi in aderenza hanno una superficie di circa 35,40 mq. Il portico misura mq. 60,00 ed il balcone mq. 18,00. Il piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 243,00; il locale rimessa ha una superficie netta di mq. 93,30 mentre gli altri ambienti hanno superficie netta complessiva di mq. 122,00. Il locale di deposito ha una superficie di circa 28,00 mq. I fabbricati insistono tutti sulla particella catastale 775.

Il lotto si compone anche di alcuni terreni agricoli identificati con le seguenti particelle catastali:

Foglio	Particella	destinazione catastale	superficie (mq)
111	775	Vigneto	6798,00
111	736	Pascolo	13359,00
111	737	Pascolo	800,00
111	410	Seminativo	3000,00
111	246	Canneto	660,00
114	61	Vigneto	8290,00

Complessivamente l'intera superficie dell'appezzamento è pari a mq. 32.907,00.

Maggiori specifiche sui terreni vengono riportate nei paragrafi della consistenza e della stima.



Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 111, Part. 776, Categoria A7, Graffato 778

- Fg. 111, Part. 777, Categoria C2

al catasto Terreni

- Fg. 111, Part. 775, Qualità Vigneto

- Fg. 111, Part. 736, Qualità Pascolo

- Fg. 111, Part. 737, Qualità Pascolo

- Fg. 111, Part. 410, Qualità Seminativo

- Fg. 111, Part. 246, Qualità Canneto

- Fg. 114, Part. 61, Qualità Vigneto

La scrivente si accinge ad effettuare una nuova stima del lotto in quanto il Quesito posto dal GE nel provvedimento di nomina e successivo del 7 novembre 2022 indica quanto: *"che l'incarico assegnato consegue al rilievo evidenziato dal custode IVG che ha segnalato difformità esistenti tra lo stato dei luoghi e la situazione descritta dall'esperto stimatore nella relazione di stima, a fronte di ciò, l'elaborato dell'ing. Guidi dovrà dare conto di tali difformità, nonché dell'eventuale incidenza sul prezzo a base d'asta del bene, aggiornando sul punto la relazione già depositata dal CTU **** Omissis ****."*

La perizia del precedente CTU è stata redatta nell'anno 2003 e aggiornata successivamente con deposito del 15/12/2004, con un valore del lotto stimato e pari a € 407.800,00.

Visto che la stima appare datata, il mercato immobiliare negli ultimi anni è completamente cambiato, nel frattempo sono insorte diverse variazioni sull'immobile e ci sono delle questioni urbanistico/edilizie da precisare, la sottoscritta ritiene doveroso riaggiornare la stima in maniera puntuale ed integrale.

DEFINIZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

In linea generale la valutazione dei beni consiste nella determinazione del valore "di mercato" detto anche valore venale. Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo. Fra i vari metodi è stato scelto quello comparativo diretto o stima "sintetica". Questo metodo permette di comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici (superfici, numero di vani) o economici (canone, reddito imponibile). Come nella normale prassi si ritiene opportuno adoperare il prezzo per metro quadro di superficie lorda, e non quella netta utile calpestabile, in riferimento ai valori opportuni per la zona specifica, con considerazioni che tengano conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene. Le superfici calpestabili possono essere desunte dalla planimetria di rilievo, così come sono state riportate precedentemente, mentre ai fini della stima si utilizzeranno le superfici lorde commerciali, calcolate con i criteri riportati più avanti. Al fine della commerciabilità della proprietà, si terrà conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture.



STIMA SINTETICA

Le superfici lorde commerciali, utili per la stima sintetica, vengono ottenute da un computo che avviene secondo il seguente criterio: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti; c) nel caso di unità immobiliare ricadente in edificio con più unità: 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25); d) per i balconi, le terrazze e simili, superfici accessorie di ornamento, la superficie si misura fino al contorno esterno; e) La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Per la determinazione del valore di mercato la sottoscritta ha reperito gli stralci delle rilevazioni dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2022, per la zona specifica, nel comune di Velletri. Il complesso agricolo si trova in prossimità della strada statale Appia, principale arteria di collegamento tra Roma e Latina, a pochi km dal centro urbano sia del comune di appartenenza che della cittadina di Cisterna di Latina, aspetti che incidono sul parametro di stima relativo alla posizione.

L'OMI per le ville e i villini, in stato di conservazione normale, riporta i valori min 900,00 €/mq e max pari a 1.350,00 €/mq.

Considerando la tipologia di natura agricola del complesso sebbene l'uso effettivo e prevalente residenziale, nella zona specifica con buona posizione e panoramicità, il buon stato di conservazione e manutenzione, le buone finiture sia interne che esterne, il taglio grande, la luminosità e vista, a fronte della manutenzione abbastanza costante, delle problematiche rispetto agli abusi rilevati, ai fini della stima si ritiene congruo il valore pari a €/mq 1.000,00. Circa gli aspetti trattati nel paragrafo della regolarità urbanistica, i necessari ripristini ed il deprezzamento dovuto a vizi intrinseci nell'immobile non sanabili, si stima un'incidenza del 18% di detrazione sul valore del lotto comprensiva di tutte le spese tecniche e di ripristino necessarie alla regolarizzazione.

Valore provvisorio di stima dei beni (fabbricati): € 289.280,00

STIMA DEI TERRENI

Per la stima dei terreni, tutti di destinazione agricola, sono state analizzate le caratteristiche estrinseche, quali localizzazione, posizione, accessibilità, presenza di servizi e infrastrutture, esposizione, ventilazione, soleggiamento, ecc., ed intrinseche, quali estensione, forma geometrica del terreno intesa come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sistemazione del terreno, opere di scolo, viabilità podereale, presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo presenza di vincoli, servitù attive e passive.

Il prezzo unitario desunto come per i fabbricati, dalle indagini di mercato, effettuate sul web nei siti degli annunci immobiliari, è stato comparato con i dati forniti da:

- Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Roma pubblicati sul BUR, Annualità 2019, che nella regione agraria n° 10 della quale è parte il territorio di Velletri, indica i seguenti VAM:

- 9.000,00 €/ha per il canneto;
- 11.000,00 €/ha per il pascolo;
- 39.000,00 €/ha per il seminativo;
- 60.000,00 €/ha per il vigneto;



- CREA Centro di ricerca Politiche e che effettua fin dagli anni Cinquanta una Indagine annuale sul mercato fondiario, ed indica per l'annualità 2021 i seguenti valori:

- per il pascolo minimo 3.600,00 €/ha massimo 12.900,00 €/ha;
- per il seminativo minimo 15.200,00 €/ha massimo 49.800,00 €/ha;
- per il vigneto minimo 16.500,00 €/ha massimo 44.600,00 €/ha;

Considerato che il VAM (valore agricolo medio) rappresenta un'astrazione, nel senso che riguarda ciascuno un terreno ipotetico inserito in una certa regione agraria, il maggiore apprezzamento del mercato rilevabile dalle ricerche effettuate, è probabilmente legato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei vari terreni. Trattasi di terreni coltivati e apprezzabili per la loro sistemazione generale e produttiva, con buona giacitura ed esposizione anche se in presenza di dislivelli dovuti alla zona collinare.

Di fatto anche i parametri e dati forniti dalla banca dati catastale appaiono superati in quanto alle destinazioni per il fatto che mancano le aree destinate al pascolo a favore delle coltivazioni tipiche della zona che ricomprendono anche piante di olivo.

In particolare sui luoghi si è verificata la seguente destinazione/coltivazione prevalente riconducibile alle principali particelle catastali:

p.lla 736 coltivazione prevalente olivo e vigneto;

p.lla 410 coltivazione alberi di noci;

p.lla 61 coltivazione prevalente a vigneto.

Di conseguenza si può sostenere un discorso generale sull'intera superficie dell'appezzamento pari a complessivi mq. 32.907,00.

Si procede pertanto con la stima che utilizza con buona approssimazione il valore di 4,30 €/mq ricavato soprattutto sulle stime dei terreni locali e dei borsini immobiliari di zona, comunque coerente con i valori precedentemente illustrati e forniti dalle fonti specifiche e autorevoli quali l'Agenzia delle Entrate e l'Istituto CREA.

Di conseguenza si procede con la stima mq. 32.907,00 x 4,30 €/mq = € 141.500,10

Valore finale di stima dei terreni € 141.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Azienda agricola Velletri (RM) - via Grotte di Quattro Miglia n.27, piano T-S1	289,28 mq	1.000,00 €/mq	€ 289.280,00	100,00%	€ 289.280,00
Valore di stima:					€ 289.280,00

Valore di stima provvisorio dei fabbricati: € 289.280,00

Deprezamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e ripristini/demolizioni	18,00	%

Valore finale di stima fabbricati: € 237.209,60

Il deprezzamento sul valore dei fabbricati viene indicato al fine di tenere conto degli oneri di regolarizzazione, tramite pratica edilizia, e spese di ripristino dei luoghi, tramite demolizione degli abusi non sanabili.

Alla stima così ottenuta va aggiunto il valore dei terreni pari a € 141.500,00.

Si ottiene pertanto un valore complessivo del lotto pari a € 237.209,60 + € 141.500,00 = € 378.709,60 arrotondabile a **€ 379.000,00.**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 05/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Guidi Claudia

LISTA DEGLI ALLEGATI

- A. Verbale delle operazioni peritali;
- B. Documentazione Catastale;
- C. Documentazione UTC di Velletri;
- D. Stralcio PRG;
- E. Tavole grafiche esplicative – planimetrie di rilievo;
- F. Documentazione fotografica;
- G. Stralcio listino delle quotazioni immobiliari, stralcio OMI Anno 2022 - Semestre 1; estratto Vam Annualità 2019, estratto valori fondiari Istituto CREA ;
- H. Copia invio della relazione alle parti tramite e-mail PEC;



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Velletri (RM) - via Grotte di Quattro Miglia n.27

I beni oggetto di esecuzione ricadenti nel lotto di vendita consistono in una abitazione composta da piano terra e seminterrato ed annesse pertinenze e terreni, che costituiscono una azienda agricola nella zona sud del comune di Velletri. L'edificio si sviluppa su piano terra e seminterrato ed è composto da soggiorno, quattro camere da letto, due bagni e disimpegno, con ampio portico sul prospetto principale di ingresso. Al piano seminterrato è presente un garage e una sala hobby con bagno. In aderenza al corpo della villa è annesso un locale- forno ed un bagno, locali non autorizzati. Sulla medesima particella in cui ricade l'abitazione è presente un magazzino di notevoli dimensioni, aperto in sommità e su di un lato. Sono inoltre presenti due tettoie non autorizzate. Nell'area prospiciente l'abitazione è presente una piscina di 72,00 mq. L'abitazione al piano terra sviluppa una superficie lorda di mq. 179,00 e netta di mq. 152,00. I vani accessori abusivi in aderenza hanno una superficie di circa 35,40 mq. Il portico misura mq. 60,00 ed il balcone mq. 18,00. Il piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 243,00; il locale rimessa ha una superficie netta di mq. 93,30 mentre gli altri ambienti hanno superficie netta complessiva di mq. 122,00. Il locale di deposito ha una superficie di circa 28,00 mq. I fabbricati insistono tutti sulla particella catastale 775.

Il lotto si compone anche di alcuni terreni agricoli identificati con le seguenti particelle catastali:

Foglio	Particella	destinazione catastale	superficie (mq)
111	775	Vigneto	6798,00
111	736	Pascolo	13359,00
111	737	Pascolo	800,00
111	410	Seminativo	3000,00
111	246	Canneto	660,00
114	61	Vigneto	8290,00

Complessivamente l'intera superficie dell'appezzamento è pari a mq. 32.907,00.

Maggiori specifiche sui terreni vengono riportate nei paragrafi della consistenza e della stima. Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 111, Part. 776, Categoria A7, Graffato 778
- Fg. 111, Part. 777, Categoria C2
al catasto Terreni
- Fg. 111, Part. 775, Qualità Vigneto
- Fg. 111, Part. 736, Qualità Pascolo
- Fg. 111, Part. 737, Qualità Pascolo
- Fg. 111, Part. 410, Qualità Seminativo
- Fg. 111, Part. 246, Qualità Canneto
- Fg. 114, Part. 61, Qualità Vigneto

Destinazione urbanistica: La zona in cui ricadono i cespiti è individuata dal vigente PRG come zona E -Agricola; in allegato si riporta lo stralcio del PRG.

Prezzo base d'asta: € 379.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO **ESECUZIONE IMMOBILIARE 104/1997 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 379.000,00

Bene N° 1 - Azienda agricola																															
Ubicazione:	Velletri (RM) - via Grotte di Quattro Miglia n.27																														
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1																												
Tipologia immobile:	Azienda agricola Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 776, Categoria A7, Graffato 778 - Fg. 111, Part. 777, Categoria C2	Superficie	289,28 mq																												
	Identificato al catasto Terreni - Fg. 111, Part. 775, Qualità Vigneto - Fg. 111, Part. 736, Qualità Pascolo - Fg. 111, Part. 737, Qualità Pascolo - Fg. 111, Part. 410, Qualità Seminativo - Fg. 111, Part. 246, Qualità Canneto - Fg. 114, Part. 61, Qualità Vigneto	Superficie complessiva terreni	32.907,00 mq																												
Stato conservativo:	Lo stato conservativo di tutti i beni oggetto del lotto può ritenersi buono in riferimento alle rispettive destinazioni d'uso.																														
Descrizione:	I beni oggetto di esecuzione ricadenti nel lotto di vendita consistono in una abitazione composta da piano terra e seminterrato ed annesse pertinenze e terreni, che costituiscono una azienda agricola nella zona sud del comune di Velletri. L'edificio si sviluppa su piano terra e seminterrato ed è composto da soggiorno, quattro camere da letto, due bagni e disimpegno, con ampio portico sul prospetto principale di ingresso. Al piano seminterrato è presente un garage e una sala hobby con bagno. In aderenza al corpo della villa è annesso un locale- forno ed un bagno, locali non autorizzati. Sulla medesima particella in cui ricade l'abitazione è presente un magazzino di notevoli dimensioni, aperto in sommità e su di un lato. Sono inoltre presenti due tettoie non autorizzate. Nell'area prospiciente l'abitazione è presente una piscina di 72,00 mq. L'abitazione al piano terra sviluppa una superficie lorda di mq. 179,00 e netta di mq. 152,00. I vani accessori abusivi in aderenza hanno una superficie di circa 35,40 mq. Il portico misura mq. 60,00 ed il balcone mq. 18,00. Il piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 243,00; il locale rimessa ha una superficie netta di mq. 93,30 mentre gli altri ambienti hanno superficie netta complessiva di mq. 122,00. Il locale di deposito ha una superficie di circa 28,00 mq. I fabbricati insistono tutti sulla particella catastale 775. Il lotto si compone anche di alcuni terreni agricoli identificati con le seguenti particelle catastali: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Foglio</th><th>Particella</th><th>destinazione catastale</th><th>superficie (mq)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>111</td><td>775</td><td>Vigneto</td><td>6798,00</td></tr> <tr> <td>111</td><td>736</td><td>Pascolo</td><td>13359,00</td></tr> <tr> <td>111</td><td>737</td><td>Pascolo</td><td>800,00</td></tr> <tr> <td>111</td><td>410</td><td>Seminativo</td><td>3000,00</td></tr> <tr> <td>111</td><td>246</td><td>Canneto</td><td>660,00</td></tr> <tr> <td>114</td><td>61</td><td>Vigneto</td><td>8290,00</td></tr> </tbody> </table> Complessivamente l'intera superficie dell'appezzamento è pari a mq. 32.907,00. Maggiori specifiche sui terreni vengono riportate nei paragrafi della consistenza e della stima.			Foglio	Particella	destinazione catastale	superficie (mq)	111	775	Vigneto	6798,00	111	736	Pascolo	13359,00	111	737	Pascolo	800,00	111	410	Seminativo	3000,00	111	246	Canneto	660,00	114	61	Vigneto	8290,00
Foglio	Particella	destinazione catastale	superficie (mq)																												
111	775	Vigneto	6798,00																												
111	736	Pascolo	13359,00																												
111	737	Pascolo	800,00																												
111	410	Seminativo	3000,00																												
111	246	Canneto	660,00																												
114	61	Vigneto	8290,00																												
Vendita soggetta a IVA:																															
Note	Sono necessari dei ripristini dello stato dei luoghi per eliminare alcuni abusi, nonché la definizione di pratica edilizia già esistente, il tutto meglio descritto in perizia.																														

