TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. ROMAGGIOLI CIRO, nell'Esecuzione Immobiliari Riunite 179/2021 e n. 61/2022 del R.G.E.

promossa da

******Omissis*****

Contro

******Omissis*****

LOTTO N. 1
RELAZIONE SOSTITUTIVA DI QUELLA INVIATA IL 24/27-04-2023

Azienda Agricola in Velletri, Via di Nettuno, 15 (già località Colle San Clemente, Via dei Cinque Archi fronte strada provinciale Velletri - Nettuno) e Via Colle San Clemente, 38 , con accessi da Via di Nettuno e Via Colle San Clemente, composta da terreni con soprastanti fabbricati in catasto terreni al foglio 143 mappali 12, 41, 66, 70, 72, 140 169 (già 4/parte), 170 (già 4/parte), 193 (già 4/parte), 194 (già 4/parte) 214 /già 68 (parte) 215 (già 69/parte) 216 (già 69/parte), 159 (già 71/parte)160 (già 71/parte) e foglio 144 mappali 28, 125, 136 per totali catastali Ha. 40.02.70 – I fabbricati sono individuati al catasto fabbricati al foglio 143 con i mappali 169 graffato al mappale 170, 194, 215 , 216.

Proprietà

******Omissis*****

******Omissis*****

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

SOMMARIO

Incarico 3

Premessa – **LOTTO N. 1** 3

Completezza documentazione ex art. 567 4

Titolarità 4

Dati Catastali ATTUALI 4

Confini 5

Descrizione AZIENDA 5

Consistenze PLANIMETRICHE DELL'AZIENDA E CARATTERISTICHE 6

Cronistoria Dati Catastali 16

Precisazioni 17

Patti 17

Parti Comuni 17

Servitù, censo, livello, usi civici 17

VINCOLI 17

Stato di occupazione 18

Provenienze Ventennali 18

Formalità pregiudizievoli 19

Normativa urbanistica 23

Stima / **LOTTO N. 1 – Prezzo base d'asta: €. 6.960.000,00** 24

Riepilogo bando d'asta 29

Schema riassuntivo EsecuzionI ImmobiliarI RIUNITE N. 179/2021 e 61/2022 del R.G.E 31

Formalità da Cancellare con il Decreto di Trasferimento 32

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

INCARICO

In data 05-08-2021 il sottoscritto Geom. Romaggioli Ciro con studio in Viale Roma 110 - 00076 - Lariano (RM), email: geom.ciroromaggioli@gmail.com PEC ciro.romaggioli@geopec.it, Tel. 069655991, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA – LOTTO N. 1

I beni oggetto di pignoramento, componenti il LOTTO N. 1, giusto il relativo atto di cui alle procedure Esecutive n. 179/2021 e n. 61/2022 sono costituiti dai seguenti immobili:
Piena ed esclusiva proprietà per 1/2 ciascuno degli esecutati *******Omissis******
dell'Azienda Agricola sita in Velletri, Via di Nettuno, 15 (già località Colle San Clemente, Via dei Cinque Archi fronte strada provinciale Velletri - Netuno) e Via Colle San Clemente, 38 , con accessi da Via di Nettuno, 15 e Via Colle San Clemente, 38, composta da terreni con soprastanti fabbricati il tutto delle superficie totale tra coperta e scoperta di complessivi Ha. 40.02.70 in catasto come da Tabella che segue:

NATURA	Foglio	P.lle Originarie	Superf. Mq.	P.lle Attuali	Super. Attuali Mq
TERRENI	143	12	251	12	251
		41	145860	41	145860
		66	5540	66	5540
		70	33630	70	33630
		72	4980	72	4980
		140	19	140	19
		4	175470	169	16090
				170	3267
				193	141426
				194	14687
		68	16850	214	20666
		69	4410	215	541
				216	53
		71	6540	159	6524
				160	16
	144	28	3140	28	3140
		125	2730	125	2730
		136	850	136	850
TOTALI			**Mq. 400.270**		**Mq. 400.270**
FABBRICATI	143	169 Graf 170	D/10		D/10
		194	D/10		D/10
		215 sub 1	A/7		A/7
		215 sub 2	C/2		C/2
		216	C/2		C/2

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Giusta certificazione ex art. 167 redatta dal notaio Taddei Alessandro allegata in atti, nonché in base alla relazione preliminare di verifica redatta dall'avv. Fortini Elisa depositata in atti, si può asserire che la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. comma 2, relativamente ai beni di cui innanzi è completa.

TITOLARITÀ

L' Azienda Agricola è di piena ed esclusiva proprietà dei sig.

*******Omissis*****

*******Omissis*****

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

*******Omissis*****

Regime patrimoniale: comunione dei beni

Giusto quanto indicato nel certificato notarile allegato agli atti Esecutivi, l'azienda oggetto di Esecuzione Immobiliare è di proprietà degli Esecutati **********Omissis**********per acquisto fattone in regime di comunione legale dei beni per Sentenza di Usucapione del Pretore di Velletri n. 5461/88 del 29/10/1988 trascritta il 01-12-1988 al 2586 di reg. particolare e n. 4334 di reg. generale.

DATI CATASTALI ATTUALI

A seguito di frazionamento inerenti le particelle 4, 68, 69 del foglio 143 l'individuazione attuale dell'Azienda Agricola è catastalmente individuata come appresso.

Catasto Terreni (CT)								
Foglio	**Part.**	**Note**	**Sub**	**Qual.**	**Clas**	**Superficie Ha. Are. Ca**	**Reddito Domenicale**	**Reddito Agrario**
143	169	(già 4/parte)		E.U.		**1.60.90**		
	170	(già 4/parte)		E.U.		**32.67**		
	160	(già 71/parte)		E.U		**16**		
	215	(già 68 parte e 69/parte)		E.U		**5.41**		
	216	(già 68 parte e 69/parte)		EU		**53**		
	194	(già 4/parte)		E.U.		1.46.87		
	12			Pasc.	2	**251**	0,26	0,28
	41			Frutteto	2	**14.58.60**	1.054,63	564,98
	66		AA	Frutteto	2	**44.19**	31,95	17,12

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

			AB	Vigneto	2	11.21	15,92	9,26
	70			Frutt. Irr.	U	3.36.30	434,21	173,68
	72			Frutt. Irr.	U	**49.80**	64,30	25,72
	140		**AA**	**Pascolo**	**2**	**18**	**0,02**	**0,01**
			AB	**Seminat**	**2**	**1**	**0,01**	**0,01**
	159	(Gia 71/parte)	AA	Frutt Irr	U	**50.60**	65,33	26,13
			AB	Frutt.	2	14.64	10,59	5,67
	193	(già 4/parte)	AA	Uliveto	2	16.14	7,09	2,08
			AB	Vigneto	2	1.05	1,49	0,87
			AC	Frutteto	2	13.97.07	1010,14	541,14
	214	Gia 68/parte	AA	Frutt.	2	**1.38.94**	100,46	53,82
			AB	Vigneto	2	**67.72**	96,18	55,96
144	28		AA	Sem.	2	74	0,31	0,23
			AB	Frutt	2	30.66	22,17	11,88
	125		AA	Sem.	2	24	0,10	0,07
			AB	Frutt. Irr.	U	20.98	27,09	10,84
			AC	Frutteto	2	6.08	4,40	2,36
	136			Frutt.	2	8.50	6,15	3,29
			TOTALI			**40.02.70**	**2.952,80**	**1.505,40**

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consistenza Mq	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	143	169-170			D/10				34.387,00	T	170
		194			D/10				52.350,00	T	
		215	1		A/7	3	6,5		654,61	T	
		215	2		C/2	4	250		322,79	T	
		216			C/2	5	50		77,47	T	
		194			D/10				52.350,00	T	
		160			D/01		CABINA ENEL NON PIGNORATA		130,15	T	

CONFINI

L'azienda agricola, nel suo insieme di superfice coperta e scoperta confina a Nord con mappali 4 e 6 del foglio 138, con proprietà mappali 195, e 196 del foglio 143, ad Est con mappali 291, 37, 337, 169, 170, 39, 40 del foglio 144 e mappali 17, 18, 19, 20, 21, 39 del foglio 143; a Sud con mappale 62 del foglio 143, ad Ovest con il fosso Acqua di Formal di Bove salvi se altri.

NB. Accessi all'Azienda Agricola

1) Le sole particelle 12 e 140 del foglio 143 poste all'estremo Nord-Ovest dell'Azienda Agricola, confinano con Fosso Acqua di Formal di Bove, con strada provinciale Velletri Nettuno, particella 4 del fog. 138.
   È attraverso le predette particelle 12 e 140 che tramite il ponte esistente sul fosso anzidetto, dalla strada provinciale Velletri-Nettuno al civico n. 15, si ha uno degli accessi carrabili e pedonali all'Azienda Agricola oggetto della presente
2) Altro accesso all'azienda Agricola è posizionato sulla strada comunale Via Colle San Clemente, civico n. 38, ove è posizionato l'ingresso di altro passaggio carrabile e pedonale.

Quanto innanzi comunque meglio si evince dai grafici esplicativi allegati alla presente

DESCRIZIONE AZIENDA

Trattasi di Azienda Agricola di totali catastali H. 40.02.70 inerente la Coltivazione di Actinidia (produzione, lavorazione, conservazione e trasporto) con soprastanti costruzioni costituite da due

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

capannoni, individuati uno con i mappali graffati 169 e 170, l'altro individuato con il mappale 194, oltre a fabbricato di abitazione mappale 215) con corpo accessorio mappale (216). – Giusto le risultanze catastali e quanto è stato rilevato sui luoghi, l'azienda presenta la seguente la seguente ripartizione culturale:

CONSISTENZE PLANIMETRICHE DELL'AZIENDA E CARATTERISTICHE

RIPARTO COLTURALE DELL'AZIENDA COME DA CATASTO TERRENI												
Foglio	Part.	Note	Sub	Qualità	Cl	Urbano	Pasc.	Frutt.	Frutt. Irr.	Vig.	Uliv.	Sem.
143	169	(gia4/P)		EU		16.090						
	170	(gia 4/P)		EU.		3.267						
	160	(già 71/P)		EU		16			CABINA ENEL IN CATASTO INTESTATA *Omissis* (Dante Causa Degli Esecutati) ED ENEL: CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI			
	215	(già 68/P e 69/P		EU		541						
	216	(già 68/P e 69/P		E.U		53						
	194	(già 4/P)		EU		14.687						
143	12			Pascolo	2		251					
	41			Frutteto	2			145.860				
	66		AA	Frutteto	2			4.419				
			AB	Vigneto	2					1121		
	70			Frutt. Irr	U				33630			
	72			Frutt. Irr	U				4980			
	140		AA	Pascolo	2		18					
			AB	Sem	2							1
	159		AA	Frutt.Irr	U				5060			
			AB	Frutt	2			1.464				
	193		AA	Uliveto	2						1614	
			AB	Vigneto	2						105	
			AC	Frutteto				139707				
	214		AA	Frutteto	2			13894				
			AB	Vigneto	2					6772		
144	28		AA	Semin	2							74
			AB	Frutteto	2			3066				
	125		AA	Sem	2							24
			AB	Frutt. Irr	U				2098			
			AC	Frut	2			608				
	136			Frutteto	2			850				
TOTALI			**Ha. 40.02.70**			34.654	269	309.868	45.768	7.893	1.719	99

Riassumendo, la ripartizione aziendale risulta essere:

1) Coltivazione a frutteti: Actinidia o Kiwi: Ha. 35.56.36
2) Fabbricati con piazzali e corti pertinenziali: Ha. 3.46.54
3) Vigneto: Ha. 0.78.93

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

4) Uliveto		Ha	0. 17.19
5) Pascolo	(tare di coltivazione)	Ha.	0.02.69
6) Seminativo	(tare di coltivazione)	Ha.	0.00.99
		Tornano Ha.	40.02.70

Tutta l'area è delimitata da recinzioni con rete metallica sorretta da paletti di cemento interrotta nei punti ove sono posti gli accesi carrabili e pedonali alla stessa.
L'accesso da Via Colle San Clemente è protetto da un cancello in ferro ad apertura manuale sorretto da muri laterali "d'invito" rivestiti con pietra e copertina in cemento.
L'accesso da Via Velletri-Nettuno è protetto da Cancello in ferro ad apertura automatica è delimitato lateralmente da recinzione in rete metallica e paletti in ferro.

STATO DELLE COLTIVAZIONI

Il terreno aziendale ha andamento pianeggiante; la coltivazione principale, come da tabelle di cui innanzi è il Kiwi della qualità hayward del tipo classico DOC coltivata con il sistema di allevamento a "Tendone"; anche l'appezzamento di vigneto ha andamento pianeggiante ed è ugualmente coltivato con il sistema di allevamento a tendone.
Attualmente gli impianti sia del Kiwi che del Vigneto presentano una scarsa cura sia nella manutenzione degli impianti di sostegno ed irrigazione che nella coltivazione delle piante stesse.

STATO DEI FABBRICATI

CAPANNONE N. 1 foglio 143 mappali 169 (la corte) 170 (Il fabbricato)

Consistenze

IL fabbricato è posizionato all'estremo Nord Ovest dell'Azienda ed è composto da tre corpi:

- un capannone centrale, con celle frigorifere e cavedio (plafone) soprastante il corridoio d'ingresso alle celle frigorifere, sala lavorazione prodotti con soppalco, tettoia per il carico e scarico prodotti.
- un corpo adiacente composto da sala motori , tre vani uso uffici, una sala mensa due bagni con antibagno
- **tettoia retrostante "abusiva non sanabile" e da demolire come da indicazioni dell'U.T.C. del Comune di Velletri (veds allegato 06)**

Risulta annessa al capannone l'area circostante (mappale 169) di catastali mq. 16.090 censita quale area urbana.
La suddivisione della struttura comunque meglio si evince dal grafico esplicativo allegato alla presente; precisamente le consistenze sono:

Destinazione	Superficie Netta mq.	Superficie Lorda Commerciale mq	Piano	Altezza ml.
Uffici e Servizi	96,34	107,19	T	4,70
Sala motori	53,00	54,00	T	4,70
Sala Lavorazione Prodotti con soppalco	880,20	892,33	T	7,50
Soppalco	165,00	-------		3,30
Cavedio (Plafone Tecnico)	218,70	------		
Tettoia di carico e scarico prodotti	607,20	623,03	T	7,50
Celle Frigorifere con corridoi di accesso	1461,24	1.571,65	T	
Tettoia Abusiva Retrostante Non Sanabile Da Demolire	786,75	---------	T	
TOTALI Superficie Coperta		3.232,37		

Strutture

Il capannone ha struttura portante in cemento armato costituita da travi e pilastri e tamponatura in pannelli prefabbricati con sviluppo verticale e finitura in graniglia di mattone, con copertura con tegoli (sistema Iper) su travi ad H costituiti da elementi ciechi; i camminamenti del corridoio tecnico sono in

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

struttura metallica in acciaio zincato; la scala esterna di accesso al piano macchine ha struttura metallica.
L'area adibita a lavorazione ha solaio piano con copertura in travi orizzontali (elementi ciechi) intervallati da elementi traslucidi.
La tettoia di carico e scarico merci costituisce un'area aperta su due lati con solaio in piano
Il corpo aggiunto antistante il capannone, - zona uffici - è realizzato con struttura portante in pilastri e travi in cemento armato con tamponature di pannelli prefabbricati verticali e finitura in graniglia di mattone.
La tettoia retrostante (lato Est capannone) abusiva, non sanabile e da demolire ha struttura portante metallica con pilastrini ed arcarecci in ferro con copertura in lamiera zincata.

Le celle frigorifere si sviluppano quasi per tutta l'altezza del capannone, mentre sopra il corridoio di servizio (ossia nel plafone) vi è un corridoio tecnico per l'ispezione dei gruppi di alimentazione degli aerorefrigeranti accessibile dall'esterno. – I camminamenti del corridoio tecnico sono in struttura metallica in acciaio zincato comunicanti con l'esterno con scale metalliche.
La struttura è dotata di impianti specifici per la conservazione del Kiwi a O° C, del tipo ad espansione diretta di ammoniaca.

Rifiniture- Capannone
Le celle frigorifere, servite dal corridoio centrale sono realizzate con solaio in cemento armato precompresso con caratteristiche REI 120 e sono servite da porte scorrevoli automatiche/manuali
L'area adibita alla lavorazione ha pareti tinteggiate, pavimento in battuta di cemento del tipo industriale, infissi alle finestre in metallo verniciato e vetri poste nella parte alta con apertura a vasistas, porte di accesso scorrevoli in metallo verniciato.
La pensilina antistante di carico e scarico costituisce un'area aperta su due lati con pavimento in cemento di tipo industriale
Oltre agli impianti usuali, idrico elettrico, fognante, di video sorveglianza, la struttura è dotata anche di impianti speciali, quali: impianto di ventilazione, impianto di abbattimento etilene, impianto a diluvio, impianto frigorifero, impianto elettrico generale, impianto elettrico sala macchine, celle frigorifere ed anticelle, impianto di rilevamento fughe NH3.

Rifiniture Corpo Uffici
Il corpo uffici ha pavimenti in marmette di gres; intonaci civili tinteggiati; porte interne in legno del tipo tamburato; impianto di climatizzazione ad aria calda e fredda; locali servizi igienici con rivestimenti in piastrelle di ceramica completi di impianto idrico, di sanitari e rubinetteria; porte interne in alluminio verniciato con pannelli in PVC; impianto elettrico con canaletta esterna.

Dati Urbanistici – Permessi a Costruire
Il capannone è stato realizzato in base al progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 171/94 rilasciata in sostituzione della C.E. n. 73/1994, come peraltro ribaditi nella relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale di cui meglio di seguito si specificherà.

NB. *I riferimenti alla legittimità urbanistica di cui innanzi sono stati desunti dalla relazione Tecnica allegata al Permesso a Costruire i n. 232/2013 –Pratica Edilizia n. 545/1993*
Si fa notare che a poche decine di metri dallo steso è stato costruito altro capannone come appresso si dirà, il cui progetto è stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 232/2013; nella planimetria generale dei luoghi è evidenziata la sagoma del Capannone di che trattasi (mappale 170) dato come già esistente (vds copia progetto nel grafico esplicativo allegato)
Tra la sagoma riportata in progetto di cui alla predetta autorizzazione del 2013 e lo stato attuale si evince **che *la tettoia retrostante è stata realizzata abusivamente*;** peraltro la stessa non risulta

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

nemmeno indicata nella planimetria catastale depositata all'UTE il 18/03/2004 (vds planimetria nel grafico allegato)
Tra la planimetria di accatastamento del 2004 e lo stato attuale, si evince inoltre una modesta e quasi irrilevante diversa distribuzione interna del corpo uffici. (vds planimetria nel grafico allegato).

Sanabilità degli Abusi

All'udienza del 14/11/2023, il G.E. disponeva "*di non porre in vendita allo stato il lotto 1 in ordine al quale occorre verificare in fase di integrazione della CTU il valore del cespite alternativo nel caso in cui l'ente comunale competente consideri decaduto il PUA rilasciato e quindi abusivi e non sanabili i fabbricati in forza del medesimo, con conseguente ricalcolo in funzione della richiesta del consulente allo UTC di Velletri……"*

A seguito di quanto sopra il C.T.U. operava come segue:

a) in data **04/12/2023** provvedeva ad inviare via **Pec** all'Ufficio protocollo del Comune di Velletri, **Richiesta Di Accesso Agli Atti Per Ulteriori Accertamenti Urbanistici**, riguardante gli immobili relativi al **Lotto n. 1**, **siti nel Comune di Velletri, Via di Nettuno 15.**

Con detta richiesta protocollata in data **04/12/2023 al numero 75293**, (alleg. 01***)*** si *chiedevano ulteriori accertamenti urbanistici su unità immobiliari non residenziali ai fini della legittimità urbanistica di quanto già rilasciato e la sanabilità di altre opere, sottoposte a procedure esecutive dal Tribunale di Velletri.*

b) Successivamente in data **07/12/2023** il CTU inviava email all'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri con la quale in riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui innanzi, si chiedeva appuntamento in presenza con il tecnico istruttore ***Omissis**** ---- Rispondeva il citato Ufficio a mezzo email che l'appuntamento era fissato per il giorno **14/12/2023** alle ore 11,30, (alleg. 02).

All'incontro con il tecnico istruttore, il CTU esibiva copia del grafico esplicativo relativo al rilievo dello stato dei luoghi dallo stesso effettuato, raffrontato con gli elaborati grafici e autorizzazioni già rilasciate dall'Ente Comune presenti nei fascicoli edilizi.

Il CTU informava il tecnico istruttore che successivamente all'incontro odierno sarebbe stata presentata per gli immobili di Via Nettuno, 15, una richiesta specifica di chiarimenti, così come espressamente richiesto dal G.E. e riportato nel Verbale di Udienza del 14/11/2023.

c) Tale richiesta, unitamente agli allegati (Estratto del Verbale di Udienza del 14/11/2023 e in formato pdf il Grafico esplicativo di cui innanzi (copia conforme a quello già depositato in atti) con rappresentato lo stato dei luoghi, in raffronto con progetti autorizzati e le planimetrie catastali depositate UTE Roma, oltre a documentazione fotografica, veniva inoltrata via Pec in data **18/12/2023** e protocollata in pari data con il numero 78396, (alleg. 03),

Invero si richiedeva all'U.T.C. chiarimenti a proposito di :

1) Legittimità o meno di quanto autorizzato con permesso a costruire n. 232/2013 (Validità P.U.A. causa mancata realizzazione del capannone "B")
2) Sanabilità o meno delle porzioni – tettoia, e ripostiglio
3) Legittimità di quanto autorizzato con la concessione Edilizia n. 171/94, in sostituzione della concessione edilizia 73/93 rilasciate dal Comune di Velletri, riguardante il capannone distinto al foglio 143 mappale 170;
4) Eventuali costi della sanatoria:

Alla richiesta come veniva allegato il grafico esplicativo come innanzi già detto, circa lo stato dei luoghi attuale comprendente quanto realizzato in raffronto al Permesso a Costruire n. 232/2013.

d) in data **31/01/2024**, il CTU inviava al Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Velletri, Pec di sollecito al rilascio della risposta scritta sui chiarimenti richiesti, entro pochissimi giorni, protocollata detta Pec in pari data con il numero 6686, *(alleg. 04).*

e) poiché alla data del **19.02.2024**. nulla è pervenuto al CTU, in data **20/02/2024** è stata inviata dallo stesso ulteriore Pec di sollecito urgente, prot. in pari data con il numero 11034. (alleg. 05)

In data **21/02/2024**, lo scrivente riceveva Pec dal Comune di Velletri contenente n. 2 file, e precisamente :

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

- Relazione dell'ufficio Tecnico Comunale in risposta a quanto richiesto dal C.T.U; (alleg. 06)
- Copia della Convenzione P.U.A. (alleg. 07)

In risposta ai quesiti posti dal CTU, nella relazione dell'Ufficio Tecnico, si evince tra l'altro che "tutte le opere realizzate in conformità con quanto autorizzato con i due titoli abilitativi innanzi citati, sono da considerarsi legittime sotto il profilo edilizio.

Nella stessa relazione dell'U.T.C. sono indicati come non sanabili la Tettoia (retrostante il Capannone mappale 170) ed il ripostiglio addossato sul prospetto Sud del Capannone mappale 194, tra l'altro già riportato nel progetto di cui al P.C n. 232/2013, come Cabina Elettrica e non come ripostiglio.

Nulla riferiva l'U.T.C. circa le modeste difformità interne del corpo uffici, rispetto al grafico esplicativo allegato alla richiesta di chiarimenti.

NOTA BENE

Nella relazione dell'U.T.C. è evidenziato come: " in ordine alla validità del P.U.A. e della convenzione del 16/06/2010, rep. N° 2288 approvato con atto del Consiglio Comunale n. 37 del 02 /03/2009 (che si allega alla presente), il titolare del Permesso, nella Convenzione è tenuto al rispetto degli impegni assunti con la medesima. – Le cause di annullamento e decadenza della stessa sono richiamate nell'art. 12 della medesima e lo stesso articolo regolamenta il procedimento in essere.

Agli atti d'Ufficio non risulta che siano stati avviati nei confronti del sig. ****Omissis* i procedimenti di cui al citato art. 12.***

Ai fini di una eventuale assegnazione dell'area e dei manufatti a terzo soggetto, si ritiene opportuno evidenziare che il potenziale destinatario del fondo e degli immobili, deve possedere i requisiti funzionali all'accesso al P.U.A. e deve garantirne gli impegni già specificati nella Convenzione.

==========

Si precisa che nella stesura della prima perizia di stima il valore della "Tettoia non sanabile" non era stato indicato e non riportato nel valore totale complessivo del Lotto in Esame.

Nella valutazione che segue, visto quanto indicato dall'U.T.C. comunale circa la non sanabilità della sola "Tettoia" nella valutazione totale, verranno decurtati i costi per la demolizione della stessa e lo smaltimento dei materiali di risulta.

Nulla riferiva l'U.T.C. circa le modeste difformità interne del corpo uffici, rispetto al grafico esplicativo allegato alla richiesta di chiarimenti.

Stato dell'immobile

Al momento dei sopralluoghi, il fabbricato intero nelle proprie destinazioni d'uso, risultava in buono stato di conservazione sia nelle strutture che negli impianti e nelle rifiniture.

CAPANNONE N. 2 - Foglio 143 mappali 194 – Capannone e Corte Circostante

Consistenze

Il fabbricato posto retrostante al precedente si compone di :

- un corpo totalmente adibito a celle frigorifere in numero di 14 con relativi corridoi di accesso alle stesse con soprastanti a questi ultimi i cavedi (o plafone)
- un corpo servizi che comprende una sala motori, sala quadri, una cabina elettrica;
- un piccolo ripostiglio esterno;

Risulta annessa al capannone l'area circostante di risulta circostante il capannone di catastali mq. di catastali mq. 16.090 censita quale area urbana.

La suddivisione della struttura comunque meglio si evince dal grafico esplicativo allegato alla presente; precisamente le consistenze sono:

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

Destinazione	Superficie Netta mq.	Superficie Lorda mq	Piano	Altezza ml.
Celle Frigorifere (n. 14 compresi corridoi di accesso)	4.357	4851,94	T	8,50
Sale servizi/motori	191,62	204,75	T	5,20
Ripostiglio esterno	13,62	14,15	T	2,70
Cavedio (Plafone Tecnico)	530,00	------		
TOTALI Superficie Coperta		5070,84		

Strutture

Il capannone ha struttura portante in cemento armato costituito da travi e pilastri e tamponature in pannelli prefabbricati con sviluppo verticale e finitura in graniglia di mattone, copertura con tegoli (sistema Iper) su travi ad H costituiti da elementi ciechi.

Le celle frigorifere sono servite da due corridoi trasversali al capannone e sono realizzati in pannelli speciali isolanti prefabbricati del tipo sandwich in poliuretano espanso sottopressa entro lamiere zinco preverniciate, solaio piano con copertura in travi orizzontali (elementi ciechi) e porte di accesso scorrevoli in metallo verniciato.

Le celle frigorifere quasi per tutta l'altezza del capannone mentre sopra i corridoi di servizio (ossia nel plafone) sono realizzati i corridoi tecnici accessibili dall'esterno per l'ispezione dei gruppi di alimentazione degli aerorefrigeranti; i corridoi tecnici sono realizzati in struttura metallica in acciaio zincato comunicanti con l'esterno tramite scale esterne in struttura metallica.

Il corpo vani servizi ha struttura identica a quella del corpo principale.

La pavimentazione interna del capannone è in cemento del tipo industriale, mentre nei vani servizi la pavimentazione è in piastrelle di gres rosso.

Le porte di accesso ai vani servizi sono in metallo

Impianti

La struttura è dotata di impianti specifici per la conservazione del Kiwi a – 25° C, del tipo ad espansione diretta di ammoniaca.

Oltre agli impianti usuali, idrico elettrico, di video sorveglianza, la struttura è dotata di impianti speciali quali: impianto di ventilazione, impianto a diluvio, impianto frigorifero, impianto elettrico generale. Impianto di abbattimento etilene, impianto di rilevamento delle fughe NH3, impianto elettrico sala macchine, celle frigorifere ed anticelle.

Dati Urbanistici

Il capannone è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 378/03 – Successivamente per varianti in corso d'opera e "sanatoria" è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 232 del 2013.

Il Permesso di Costruire 232/2013 autorizza, testualmente*: realizzazione di opere edilizie in parte a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 ed in parte in variante al Permesso a costruire n. 378/2003, consistente nella realizzazione di due capannoni agricoli con annessi uffici, il tutto mediante PUA ai sensi dell'art. 57 della Legge Regionale n. 38/99, sull'area sita in località Colle San Clemente, sul terreno distinto in catasto al foglio 143 particelle 194, 169, 12, 41, 66, 70, 72, 140, 159, 193, 214 e foglio 144 particelle 28-136, destinato a "Zona E Agricola ricadente in parte in zona H2: Zona di rispetto dei fossi e dei corsi d'acqua" dalla Variante generale al P.R.G. approvato con Deliberazione Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R- Lazio del 30.03.2006. (vds copia nel grafico allegato)*

Il progetto allegato alla predetta autorizzazione del 2013, tra l'altro prevedeva:

- la realizzazione di un Capannone "A" di che trattasi (mappale attuale 194) con addossato un corpo uso uffici indicato con la Lettera "C"
- la realizzazione di un Capannone "B" retrostante il Capannone "A"

Nella planimetria generale del progetto allegato al P.d.C. 232/2013 viene riportato anche il "Capannone 1" di cui al punto uno precedente (mappale 170) dato come già esistente.

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

Nello stesso progetto è evidenziata la rete fognaria con depuratore per lo smaltimento delle acque reflue.
Difformità.
Tra il predetto progetto e lo stato attuale dei luoghi si evincono le seguenti difformità:

- mancata realizzazione del corpo uso uffici (Lettera C)
- mancata realizzazione del Capannone "B"
- realizzazione abusiva del ripostiglio esterno (peraltro già indicato nel progetto di cui al P.C. n.232/2013 come cabina elettrica)

Sanabilità degli Abusi
Sempre dalla Relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale sopra richiamata, (alleg. 06) si evince che lo stesso nulla ha da eccepire relativamente alla mancata realizzazione del Corpo Ufficio "Lettera C" e del Capannone "B" , mentre rileva la non sanabilità del Ripostiglio Esterno (già progettato come cabina elettrica) addossato sul prospetto Sud del Capannone mappale 194.
A proposito del "ripostiglio" corre l'obbligo di ripristinare lo stesso con la destinazione d'uso progettata, giusto P.D.C. in Sanatoria n. 232/2013.

Stato di conservazione
Al momento dei sopralluoghi, il fabbricato risultava in buono stato di conservazione sia nelle strutture che negli impianti e nelle rifiniture.
Lo stesso è tutt'ora utilizzato in funzione della sua destinazione d'uso.

Occupanti L'immobile
Giusto quanto dichiarato dalla sig.ra ****Omissis*** in sede di sopralluogo (vds relativo verbale n. 3 allegato) il Capannone è tenuto in uso dalla Società ****Omissis****

==========

Aree Pertinenziali ai 2 Capannoni di cui innanzi

Il mappale 169 di catastali mq. 16.090, i mappali 12 e 140 di totali mq. 270, nonché l'area di risulta del mappale 194 di mq. 9616 circa e quindi per un totale di mq. 25.975 individuano i piazzali circostanti i capannoni ed il viale di accesso da Via dei 5 Archi; tutta l'area risulta pavimentata.
Sui piazzali antistanti i Capannoni risulta posizionato l'impianto di depurazione nonché la rete di smaltimento delle acque depurate e delle acque chiare convogliate nel fosso Acque di Formal di Bove.

Accesso ai piazzali dei 2 Capannoni di cui innanzi

Come già innanzi descritto, l'accesso all'Azienda da Via dei 5 Archi o Via di Nettuno n. 15, avviene previo il ponte che attraversa il fosso denominato Acqua Formal di Bove.
Le opere di protezione del cancello d'ingresso sono state realizzate con Concessione Edilizia n. 198/94

FABBRICATO DI ABITAZIONE E MAGAZZINO Foglio 143 Mappale 215

Il fabbricato posizionato pressoché al centro dell'Azienda si compone di un Corpo uso abitazione e un corpo ad uso magazzino.

Accesso
L'accesso carrabile e pedonale a tale corpo di fabbrica avviene da Via Colle San Clemente tramite un viale alberato con pavimentazione in asfalto; l'ingresso su detta via è protetto da cancello in ferro

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

sorretto da muri d'ala in muratura.- Ovviamente il compendio è anche raggiungibile tramite carrarecce interne all'azienda agricola.

DESCRIZIONE ABITAZIONE - Mappale 215 sub 1

Consistenze Abitazione
L'abitazione si compone di ingresso, soggiorno, tre camere da letto, cucina e due bagni e disimpegni il tutto come meglio evidenziato nel grafico allegato alla presente.
Le consistenze dell'appartamento sono:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	114,90	140,38	1,00	Mq. 140,38	3,00 m	Terra
Portico	39,34	39,34	0,25	Mq 9,84	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				**115,49 mq**		

Struttura
L'unità immobiliare è realizzata con struttura in muratura di blocchetti di tufo con copertura a tetto a due falde con manto di copertura in laterizi; solai in piano ed inclinati secondo la pendenza del tetto in cemento armato; pareti esterne intonacate e tinteggiate (in parte ammalorata come da foto allegate)

Rifiniture Interne
Pareti con intonaci civili in tutti i vani; rivestimento con maioliche i vani bagno fino ad un'altezza di ml. 2,00; rivestimento con maioliche al vano cucina fino a ml. 1.60.

Infissi
Portoncino d'ingresso in legno; alle finestre e porte finestre infisso a vetri in legno protetti esternamente da persiane in legno verniciato; porte interne in legno del tipo tamburato

Pavimenti
In piastrelle di monocottura di vario tipo e dimensione con battiscopa in legno ai vani interni; in piastrelle di gres al porticato antistante.

Sanitari
Ai bagni sanitari bianchi del tipo medio da cantiere con rubinetteria in ottone del tipo leggero.

Impianti
Idrico, elettrico completi e sottotraccia; di riscaldamento con caldaia alimentata da bombolone GPL posto all'esterno; piastre radianti in alluminio preverniciato

Stato di Manutenzione:
Discreto

Occupanti l'immobile: tenuto in uso da personale che lavora nell'azienda Agricola, come riferito dalla Signora ***Omissis**** in sede di sopralluogo

Dati Urbanistici
Da quanto è stato possibile reperire presso l'ufficio tecnico comunale, l'intero fabbricato mappale 215, già realizzato abusivamente è stato oggetto di rilascio di Concessione Edilizia a Sanatoria n. 21129 del 22/09/1988 rilasciata al sig. ******Omissis***** già proprietario dell'Azienda Agricola. – Presso l'ufficio tecnico comunale è stato possibile reperire soltanto copia del progetto a sanatoria, con indicati i dati della relativa concessione; non è stato invece possibile reperire copia di quest'ultima.

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

CERTIFICAZIONE A.P.E
Non si è potuto procedere alla redazione dell'A.P.E. (Attestato di prestazione energetica) in quanto la proprietà non ha fornito né il libretto d'istallazione della caldaia, né la certificazione di regolare installazione degli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento.

DESCRIZIONE MAGAZZINO AGRICOLO– Mappale 215 sub 2

Consistenze
Il magazzino – adiacente all'abitazione – è composto da un locale idrico, e due bagni ciascuno con antibagno ed un locale magazzino, il tutto per una superficie interna di mq. 230,25 e lorda di mq. 249,00

Struttura
Risulta realizzato in muratura di blocchetti di tufo con copertura a tetto a due falde; solai inclinati seconda la pendenza del tetto in travetti di cemento armato e laterizi e manto di copertura con tegole in latero-cemento.

Intonaci Esterni
Mancanti

Intonaci interni
Mancanti nel vano magazzino, e nel vano idrico, tranne che la parete comune con il fabbricato di abitazione; le pareti dei vani servizi hanno intonaci civili tinteggiati con maiolicati ai bagni

Infissi
Sia i vani servizi che il magazzino e il vano idrico hanno finestroni a vetri con telai in ferro, apribili a vasistas e grate in ferro di protezione esterna; porta di accesso esterna in ferro

Pavimenti
In piastrelle di gres all'interno dei vani servizi, in battuto di cemento tipo industriale al magazzino ed al vano idrico.

Impianti
Idrico, elettrico, completi ai vani servizi; solo impianto elettrico a canalina all'interno del magazzino e del vano idrico.

Stato di Manutenzione
Sufficiente per i vani servizi; confacente alla destinazione d'uso il magazzino adibito a rimessa di mezzi ed attrezzature agricole. (vds foto nel grafico allegato alla presente)

Occupanti l'immobile
A disposizione della proprietà

Certificazione A.P.E
Non si è potuto procedere alla redazione dell'A.P.E. (Attestato di prestazione energetica) in quanto la proprietà non ha fornito la certificazione relativa agli impianti ivi presenti.

Dati Urbanistici
Come già detto, nel punto precedente l'intero fabbricato mappale 215 già realizzato abusivamente è stato oggetto di rilascio di Concessione Edilizia a Sanatoria n. 21129 del 22/09/1988 rilasciata al sig. ***Omissis**, già proprietario dell'Azienda Agricola. - Presso l'ufficio tecnico comunale è stato possibile

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

reperire soltanto copia del progetto a sanatoria, (vds Copia allegata) con indicati i dati della relativa concessione; non è stato invece possibile reperire copia di quest'ultima.

Difformità Edilizie
Lo stato attuale dei luoghi è conforme al progetto a sanatoria di cui innanzi.

MANUFATTO - Foglio 143 Mappale 216

Trattasi di un magazzino ad uso agricolo, (ex porcilaia) composto di 4 ambianti ciascuno con accesso indipendente dall'esterno

Consistenze
Il fabbricato ha una superfice coperta di mq. 51,76 ed una superfici interna di mq, 38,84 per un volume di MC. 126,81; coperto a tetto ad una falda, ha altezza media interna di ml. 245 (in catasto 2,70)

Struttura- Rifiniture
In muratura di blocchetti di tufo con solaio inclinato del tetto in cemento armato e manto di copertura in laterizi.

Rifiniture
Il manufatto ha pareti intonacate e pavimento in cemento; la costruzione è in stato di abbandono e priva di qualsiasi impianto.

Dati Urbanistici
Anche tale manufatto è parte del Progetto a Sanatoria (vds copia allegata) di cui alla Concessione Edilizia a Sanatoria n. 21129 del 22/09/1988 rilasciata al sig. **Omissis** già proprietario dell'Azienda Agricola

Difformità Edilizie
Lo stato attuale dei luoghi ha una consistenza inferiore ed una diversa distribuzione interna rispetto al Progetto a Sanatoria di cui innanzi.
La difformità consiste in superfice coperta inferiore di mq. 3,95 rispetto a quanto "autorizzata a sanatoria". (Realizzati mq. 51,76; in sanatoria mq. 55,71)
Stante le caratteristiche costruttive del manufatto, si presume un errore di graficizzazione tecnica nella redazione dell'elaborato a Sanatoria.
Comunque può sempre richiedersi, sanatoria tramite S.C.I.A per un costo di:

- €. 1.000,00 per oblazione
- € 100,00 per dritti di istruttoria e segreteria,
- €. 2.000,00 per spese tecniche compresa I.V.A.

E cosi per un totale di €. 3,100,00 da portare in detrazione al valore della stessa

MANUFATTO Foglio 143 Mappale 160

Detto Mappale 160 (già 71/parte giusto tipo mappale del 02/11/1994) è stato acquisito dagli attuali Esecutati con sentenza di Usucapione del Pretore di Velletri n. 5461/88 del 29/10/1988, trascritta il 01/12/1988 al 2586 di formalità

Trattasi di CABINA ENEL - per una superficie catastale di mq. 16.
Tale manufatto in catasto fabbricati, (Vds Visura NCEU allegato n. 9) risulta ancora ad oggi intestato in ditta:

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

- 1) ***Omissis*** nato a Marino il 03/10/1949 ciascuno per i propri diritti;
- 2) ENEL S.p.A. ciascuno per i propri diritti.

Il sig. ***Omissis*** risulta essere il Dante Causa degli attuali Esecutati

Causa l'anomala intestazione catastale, nella valutazione sarà considerata la sola consistenza del terreno pari a mq. 16,00. – *Peraltro l'atto di pignoramento individua l'immobile al solo catasto terreni*

Al N.C.T. lo stesso mappale è indicato come Ente Urbano

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dal 11/06/1975 ------ Al 30/10/1988

*******Omissis*****

DAL 31/10/1988 -------- al 21/06/2022

*******Omissis*****

Con la Sentenza di Usucapione del Pretore di Velletri n. 5461/88 del 29/10/1988 trascritta il 01-12-1988 al 2586 di reg. particolare e n. 4334 di reg generale*******Omissis*****acquisì in regime di comunione legale dei beni con il coniuge *******Omissis***** coniugi attualmente entrambi Esecutati) dal Sig.***Omissis***il terreno con soprastanti fabbricati rurali distinto al catasto terreni il tutto per una superficie Ha. 40.02.70 come sotto indicato

Foglio	Particelle	Superficie ha. Are. Ca.
143	4	17.54.70
	41	14.58.60
	68	1.68.50
	69	0.44.10
	70	3.36.30
	66	0. 55.40
	71	0. 65.40
	72	0. 49.80
	12	0.02.51
	140	0.00.19
Foglio	Particelle	Superficie ha. Are. Ca.
144	28	0.31.40
	125	0. 27.30
	136	0.08.50
	TOTALI	40.02.70

a) A seguito di tipo mappale per inserimento in mappa dei fabbricati - prot. RM0335950 del 27/04/2006 la particella 4 del foglio 143 ha originato gli attuali mappali 169, 170, 193,194 come innanzi indicati
b) A seguito di tipi Mappali per inserimento i mappa dei fabbricati – tipo prot. RM536277 del 21/04/2009 i mappali 68 e 69 hanno originato gli attuali mappali 214, 215, 216 con sopra riportati;
c) a seguito di tipo mappale per inserimento in mappa di fabbricati, la particella 71 ha originato gli attuali mappali 159 e 160 come sopra riportati

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

Tutte le particelle catastali componenti l'Azienda Agricola sono intestate al solo **********Omissis******* fatta eccezione, come già detto per la particella 160 che risulta in catasto fabbricati tutt'ora intestata in ditta: ***Omissis***nato a Marino il 03/10/1949 ed ENEL S.p.A. ciascuno per i propri diritti.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate all'U.T.E. nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, già munito della documentazione catastale, accedeva all'azienda pignorata nei giorni 27/09/2021 - 06/10/2021 – 20/10/2021 – 2/08/2022 – 19-10-22 (vds relativi verbali allegati) alla presenza dell'Esecutata Signora ***Omissis*** (delegata dal proprietario), si procedeva ad una ricognizione dello stato dei luoghi, durante il quale veniva riferito dall'Esecutata che la coltivazione avvenivano in proprio.

Precedentemente a ciò il sottoscritto aveva richiesto al Comune al comune di Velletri il Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente oltre a copie della documentazione urbanistica, già presente negli atti catastali.

A seguito dell'Udienza del 14/11/2023 il sottoscritto richiedeva chiarimenti circa la legittimità dei fabbricati, il tutto come meglio già riportato nel paragrafo "STATO DEI FABBRICATI DI CUI INNANZI".

PATTI

Da accertamenti effettuati – visure catastali, - visure ipotecarie, - nonché dai colloqui avuti durante i sopralluoghi nell'azienda di che trattasi, al momento non risultano patti gravanti sull'immobile, tranne quanto riportato nelle trascrizioni di cui appresso.

PARTI COMUNI

Nell'azienda Agricola non risulta vi siano parti comuni con altre proprietà

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento non risultano servitù, censi, livelli, né usi civici gravanti sull'azienda, tranne quanto qui di seguito riportato nel paragrafo "Vincoli" - Si precisa che il mappale 160 del fog. 143 individua una "CABINA ENEL" in catasto fabbricati intestata a ***Omissis***(Dante Causa degli Esecutati) nato a Marino il 03/10/1949 e ENEL S.p.A., ciascuno per i propri diritti.

VINCOLI

Sugli immobili oggetto della presente gravano inoltre le seguenti Trascrizioni

1) **Formalità n. reg. part. 2288 e n. reg. gen. 3470**: Convenzione Edilizia del Comune di Velletri del 16-06-2011 rep. 2288
   A Favore
   ******Omissis*****
   Contro
   ******Omissis*****
   Gravante su terreni in Velletri fog. 143 p.lle 12, 41, 66, 70, 72, 140, 159, 193, 214, e fog. 144 p.lle 28, 125, 136 oltre a fabbricati fog. 143 p.lle 169, 170, 194

2) **Formalità n. reg. pat. 2287 e reg. 3469**: atto unilaterale d'Obbligo Edilizio del Comune di Velletri del 16/06/2011 Rep. 2287

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

A favore
*******Omissis******
Contro
*******Omissis******
Gravante su terreni in Velletri fog. 143 p.lle 12, 41, 66, 72, 70, 140, 159, 193, 214, e fog. 144 p.lle 28, 125, 136 oltre a fabbricati fog. 143 p.lle 169, 170, 194

3) **Formalità n. reg. part. 1291 e reg. gen. N. 1749**: Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso del notaio Guido Bolognesi di Roma del 03-04-2002, rep. 32264 servitù di metanodotto
A Favore
*******Omissis******
Contro
*******Omissis******
gravante sul Terreno in Velletri fog. 143, p.lle 41, e fog. 44 p.lla 125

4) **Formalità n. reg. pat. 3389 e reg. 4782:** atto unilaterale d'Obbligo Edilizio del notaio Piercarlo Caparrelli di Velletri del 25/09/2003 rep. 72954
A favore
*******Omissis******
Contro
*******Omissis******
Gravante su terreni in Velletri fog. 143 p.lle 12, 41, 4, 68,69, 70, 66, 71, 72, 12 e fog. 144 p.lle 125, 28, 136, 72, 70, 140, 159, 193, 214, e fog. 144 p.lle 28, 125, 136 oltre a fabbricati fog. 143 p.lle 169, 170, 194

STATO DI OCCUPAZIONE

L'intera azienda attualmente è condotta in proprio dai proprietari, tranne l'immobile (Capannone) distinto al fog. 143 con il mappale 194 che come da dichiarazione a verbale della sig.ra ***Omissis*** risulta locato alla società "*****Omissis*****"; la stessa non forniva il relativo contratto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Trascrizione del 01-12-1988 al 2586 di reg. particolare e n. 4334 di reg. generale, della sentenza di Usucapione del Pretore di Velletri n. 5461/88 del 29/10/1988
A Favore
*******Omissis******

Contro
*******Omissis******

Immobili
Il sig. ***Omissis*** acquisì in regime di comunione legale dei beni con il coniuge ***Omissis*** (coniugi attualmente entrambi Esecutati) dal Sig. ****Omissis****il terreno con soprastanti fabbricati rurali distinto al catasto terreni il tutto per una superficie Ha. 40.02.70 come indicato in premessa.

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

Iscrizioni

1) Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza del 13/03/2019 Rep. 807 **iscritta presso la conservatoria dei RR. II. Di Velletri il 28/10/2019 al n. reg. part. 858 e n. reg. gener.**
Da Certificato del Notaio Alessandro Taddei nonché dalla relazione di verifica dell'avv. Elisa Fortini, depositato in atti.
5024 relativamente alle seguenti Somme
Importo ipoteca €. 25.000,00
Capitale €. 16.193,79
A Favore
*******Omissis******
Contro

*******Omissis******

Il pignoramento oltre ad altri beni grava sugli immobili oggetto della presente per la quota di 1/1

2) Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo Fondiario per atto notaio Coppola Giuseppe di Latina del 23/05/2019 rep. 81437 **iscritta presso la conservatoria dei RR. II. Di Velletri il 12/08/2019 al N. reg. pat. 677 e n. reg. gen. 4177**
Importo Ipoteca €. 1.500.000,00
Importo Capitale €. 1.500.000,00
A Favore
*******Omissis******
Contro
*******Omissis******

In regime di Comunione Legale con il coniuge
*******Omissis******
Gravante
Su tutti gli immobili oggetto della presente per la quota di 1/1
(Debitore non Datore la *******Omissis******

3) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del notaio Coppola Giuseppe di Latina del 23/05/2019 Rep. 81437**, Iscritta alla conservatoria dei RR.II. di Velletri il 12/08/2019 al n. reg part. 676 e n. reg. gener. 4176**
Importo Ipoteca €. 1.6000,00
Importo Capitale €. 800.000,00

A Favore

*******Omissis******

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

Contro

*******Omissis******

Gravante
su tutti gli immobili oggetto della presente per la quota di 1/1
(Debitore non Datore *************Omissis**************************************

4) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del notaio Coppola Giuseppe di Latina del 23/05/2019 Rep. 81437**, Iscritta alla conservatoria dei RR.II. di Velletri il 04/06/2019 al n. reg part. 404 e n. reg. gener. 2671**
Importo Ipoteca €. 1.600.000, 00
Importo Capitale €. 800.000,00
A Favore

*******Omissis******

Contro

*******Omissis******

Gravante
Su tutti gli immobili oggetto della presente per la quota di 1/1
(Debitore non Datore la *******Omissis******

5) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del notaio Coppola Giuseppe di Latina del 23/05/2019 Rep. 81437**, Iscritta alla conservatoria dei RR.II. di Velletri il 04/06/2019 al n. reg part. 405 e n. reg. gener. 2672**
Importo Ipoteca €. 1.500.000,00
Importo Capitale €. 1.500.000,00

A Favore

*******Omissis******

Contro

*******Omissis******

Gravante
su tutti gli immobili oggetto della presente per la quota di 1/1
(Debitore non Datore *******Omissis******

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

6) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Verona del 19/05/2015 Rep. N. 484, **iscritta il 07-10-2015 al N. reg. Part. 636 e n. reg. gen. 4278**
Importo Ipoteca €. 20.000,00
Importo Capitale €. 12.161,77
A favore

******Omissis******
Contro

******Omissis******

Gravante,
Oltre a maggior consistenza, sulla piena proprietà di tutti i beni in Premessa per la quota di 1/1

7) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del notaio Riccardelli Nicola di Latina del 24/07/2013 Rep. 16.595, **Iscritta alla conservatoria dei RR.II. di Velletri il 25/07/2013 al n. reg part. 446 e n. reg. gener. 3749**
Importo Ipoteca €. 800.000,00
Importo Capitale €. 400.000,00
A Favore
******Omissis******

Contro

******Omissis******

Gravante
Su tutti gli immobili oggetto della presente per la quota di 1/1

8) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Velletri del 18/12/2007 Rep. N. 1512, **iscritta il 11-04-2008 al n. reg. Part. 459 e n. reg. gen. 2043**
Importo Ipoteca €. 250.000,00
Importo Capitale €. 180.000,00
A favore

******Omissis******

Contro

******Omissis******

Gravante,
Oltre a maggior consistenza, sulla piena proprietà di tutti i beni in Premessa per la quota di 1/1
*A margine risulta **Annotamento** di restrizione beni del notaio Riccardelli Nicola di Latina del 16/03/2015 Rep. 18069 annotato il 30/03/2015 con formalità n. 121; si liberano tutti gli immobili in premessa ad eccezione delle p.lle 68 e 69 del fog. 143 di Velletri*

9) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Velletri del 07/09/2007 Rep. N. 2424 **, iscritta il 26-09-2007 al N. reg. Part. 1909 e n. reg. gener. 6155**
Importo Ipoteca €. 340.000,00
Importo Capitale €. 290.000,00

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

A favore

*******Omissis*****

Contro

*******Omissis*****

Gravante, oltre a maggior consistenza, sulla piena proprietà di tutti i beni in Premessa per la quota di 1/1

*A margine risulta **Annotamento** di restrizione beni del notaio Riccardelli Nicola di Latina del 16/03/2015 Rep. 18069 annotato il 30/03/2015 con formalità n. 121; si liberano tutti gli immobili in premessa ad eccezione delle p.lle 68 e 69 del fog. 143 di Velletri*

10) Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento del notaio Pistilli Paolo di Roma del 04/08/2006 Rep. 22030**, Iscritta alla conservatoria dei RR.II. di Velletri il 05/08/2006** al n. reg part. 1159 e n. reg. gener. 5386

Importo Ipoteca €. 9.000.000,00

Importo Capitale €. 4.500.000,00

A Favore

*******Omissis*****

Contro

*******Omissis*****

Gravante

Su tutti gli immobili oggetto della presente per la quota di 1/1

Trascrizioni

Verbale Di Pignoramento Immobili del 13/04/1921 Rep. 1498 Trascritto presso Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 10/05/1921 al N. Reg. Particolare 1914 e N. di Reg. generale n. 2598 (procedura 179/201)

A Favore

*******Omissis*****

Contro

*******Omissis*****

Gravante

Il pignoramento oltre ad altri beni grava sulla piena proprietà degli immobili indicati in premessa.

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

Nella Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. de130.03.06, **I terreni individuati al Foglio 143, ricadono come segue:**

Zona E: Aree destinate alle attività agricole ricompresa parzialmente in

Zona H – Classificazione e disciplina delle zone destinate alle arre di rispetto e di vincolo

- **sottozona H2:** area di rispetto dei fossi e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche ricadenti nei vincoli di cui alle leggi 1497/39 431/1985

con la seguente normativa

Art. 18 – delle N.T.A.: Zona E: Aree destinate alle attività agricole

Per tutte le zone agricole si applica, come normativa di carattere generale, quella prevista dalla L.R. n. 38/99 e dalla successiva L.R. n. 8/2003.

In particolare, per le zone boscate EI trova applicazione Ia specifica normativa prevista dall'art. 10 della L.R. n. 24/98.

Per le zone E2 di salvaguardia paesistica ed ambientale, le previsioni di tutela previste dal P.T.P. n. 9 e le misure di salvaguardia contenute nell'art. 8 della legge n. 29/77 fino all'approvazione da parte della Regione, del Piano d'assetto del Parco".

Nelle zone agricole e possibile Ia realizzazione di serre secondo le modalità stabilite dalla L.R. n. 34/96 come previsto dalla specifica variante approvata dall'A.C. con Deliberazione Consiliare n. 19 del 18.03.03.

Art 21 – delle N.T.A.: Zona H- Classificazione e disciplina delle zone destinate alle aree di rispetto e di vincolo- Le zone H sono classificate in funzione della natura e del tipo di rispetto e di vincolo che gravita su di esse.

Art. 21.2 - delle N.T.A. Sottozona H2: area di rispetto dei fossi e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche ricadenti nei vincoli di cui alle leggi 1497/39 e 431/85.

Tale sottozona definisce le fasce di protezione dei corsi d'acqua sottoposti a tutela secondo quanto previsto dalle leggi n. 1497/39 e n. 431/85 individuati negli elaborati del Piano Territoriale Paesistico regionale.

All'interno di dette aree è vietato manomettere gli argini e modificare l'andamento dei terreni.

E' fatto obbligo di mantenere la vegetazione autoctona esistente, integrandola eventualmente con le essenze arboree previste nelle tabelle del P.T.P. regionale.

L'area concorrere alla edificabilità secondo quanto previsto dalla zonizzazione prevalente del Iotto.

Gli interventi consentiti dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 7 della L.R. n. 24/98

Risulta altresì sottoposto a regime vincolistico ai sensi della normativa di seguito riportata.

Regime Vincolistico e normativa di riferimento

E' in parte vincolato ai sensi dell'art. 134 lettera b) le aree di cui all'articolo 142 *(Aree tutelate per legge)* del Decreto Legislative 22-01-2004 n. 42 in quanto ricadente all'interno della fascia di ampiezza di m. 150 (art. 142 comma 1 lettera "c") dal corso d'acqua denominato **"N. 499 – FORMA DEL BOVE",** individuato nelle tavole 388 B e 400 B del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21.04.2021, n. *5,* pubblicata sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021.

Nella Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, pubblicata sul B.U.R.L. de130.03.06, **I terreni individuati al Foglio 144, ricadono come segue:**

Zona E: Aree destinate alle attività agricole

Con la normativa che si trascrive

Art. 18 – delle N.T.A.: Zona E: Aree destinate alle attività agricole

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

Per tutte le zone agricole si applica, come normativa di carattere generale, quella prevista dalla L.R. n. 38/99 e dalla successiva L.R. n. 8/2003.
In particolare, per le zone boscate EI trova applicazione la specifica normativa prevista dall'art. 10 della L.R. n. 24/98.
Per le zone E2 di salvaguardia paesistica ed ambientale, le previsioni di tutela previste dal P.T.P. n. 9 e le misure di salvaguardia contenute nell'art. 8 della legge n. 29/77 fino all'approvazione da parte della Regione, del Piano d'assetto del Parco".
Nelle zone agricole è possibile la realizzazione di serre secondo le modalità stabilite dalla L.R. n. 34/96 come previsto dalla specifica variante approvata dall'A.C. con Deliberazione Consiliare n. 19 del 18.03.03.

STIMA / LOTTO N. 1

Azienda agricola attinente l'attività di actinidia (produzione, conservazione e trasporto kiwi), in Velletri, Via di Nettuno, 15 (già località Colle San Clemente, Via dei Cinque Archi fronte strada provinciale Velletri - Nettuno) e Via Colle San Clemente, 38 , con accessi da Via di Nettuno 15 e Via Colle San Clemente 38, estesa complessivamente ettari 40 are 02 centiare 70 (Ha 40.02.70) e con sovrastanti fabbricati costituiti da:

1) Capannone della superficie coperta totale di mq. 3.232,37 composto da
- Celle frigorifere: per mq. 1.571,65
- Sala per lavorazione prodotti: per mq. 892,23
- Tettoia di carico e scarico merci: per mq. 607,20
- Corpo uffici e servizi per mq. 107,19
- Sala motori per mq. 54,00

Oltre una tettoia abusiva di mq. 786,75 non sanabile e da demolire

2) Capannone 2 della superfici coperta totale di mq. 5.070,84 composto da:
Celle frigorifere per mq. 4.357,14
Corpo adiacente con sala motori, sala quadri e cabina elettrica interna per mq. 191,62

oltre ad un ripostiglio esterno di mq. 13,62, difforme per destinazione d'uso e per il quale occorre riportare la sua destinazione progettuale a Cabina Elettrica

3) Fabbricato Misto costituito
- Abitazione composta da ingresso, soggiorno/pranzo, tre camere, cucina, due bagni e disimpegni il tutto per una superficie coperta di Mq. 140,38 oltre a porticato antistante di mq. 39,34
- Locale magazzino rimessa attrezzi agricoli con entrostanti vani servizi il tutto per una superficie coperta di mq. 249,00

4) Fabbricato magazzino agricolo (ex porcilaia) della superficie coperta di mq. 51,76

5) Manufatto CABINA ENEL S.P.A. di mq. 16 (Nel pignoramento è individuata al solo catasto terreni)

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per le valutazione degli immobili in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1) delle caratteristiche intrinseche: quali

- per i fabbricati: le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc; nel caso "buone".
- Per i terreni in base allo stato delle culture in atto;

2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi buoni in quanto il compendio immobiliare è ubicato a ridosso di strada provinciale di grande interesse commerciale.

3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, Grimaldi ecc.) relativamente ad immobili ubicati nella stessa zona, oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio.

Le indagini di mercato, di cui innanzi, svolte anche sulla scorta di esperienze personali, in qualità di Consulente d'Ufficio in procedimenti espropriativi, nonché da informazioni assunte relativamente a concrete trattative, ed atti pubblici ha consentito al sottoscritto di identificare i seguenti valori unitari:

- ai terreni coltivati comprese tare: €. 4,00 €/mq di superficie
- ai viali di accesso ed ai piazzali circostanti i capannoni €. 50,00 €/mq di superficie
- alle aree circostanti il fabbricato abitazione e viale di accesso : 20,00/mq
- ai capannoni e vani accessori, si è ritenuto congruo un valore unitario di Euro 500,00/mq della loro superficie lorda commerciale;
- ai vani ufficio un valore medio unitario di €. 900,00/mq. della loro superficie lorda commerciale;
- all'abitazione un valore medio unitario di €. 900,00/mq della superfice lorda commerciale

La superficie commerciale per ciascun immobile viene calcolata, applicando dei coefficienti di riduzione a seconda della specifica destinazione d'uso delle superfici componenti ciascun fabbricato, cosi come appresso :

FABBRICATO 1 (mappale 170)

Destinazione	Superficie Lorda mq	Super. In valutazione	Coeff	Superf. Commerciali	€ /mq	Valore Totale
Uffici e Servizi	107,19	107,19	1,00	107,19	900,00	€. 96.471,00
Sala motori	54,00	54,00	0,80	43,20	500,00	€. 21.600,00
Sala Lavorazione Prodotti con soppalco	892,33	892,23	1,00	892,23	500,00	€. 446.115,00
Soppalco	-------	165	0,40	66,00	500,00	€. 33.000,00
Cavedio (Plafone Tecnico)	------	218,70	0,40	87,48	500,00	€. 43.740,00
Tettoia di carico e scarico prodotti	607,20	607,20	0,60	364,32	500,00	€. 182.160,00
Celle Frigorifere con corridoi di accesso	1.571,65	1571,65	1,00	1571,65	500,00	€. 785.825,00
Tettoia Retrostante abusiva e non sanabile (da demolire)		Abusiva				_____
TOTALI	3.232,37					**€. 1.606.211,00**

FABBRICATO 2 (mappale 194)

Destinazione	Superficie Lorda mq	Super. In valutazione	Coeff	Superf. Commerciali	€ /mq	Valore Totale
Celle Frigorifero	4851,94	4851,94	1,00	4851,94	900,00	€. 2.425.970,00
Sala Servizi/motori	204,75	204,75	0,80	163,80	500,00	€. 81.900,00
Cavedio (Plafone Tecnico)	------	530,00	0,40	212,00	500,00	€. 106.000,00
Ripostiglio Esterno (già cabina elettrica)	13,62	13,62		14,15	100,00	€. 1.415,00
TOTALI	5070,84					**€. 2.615.285,00**

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

FABBRICATO MISTO (mappali 215 sub 1 e 215 sub 2)

Destinazione	Superficie Lorda	Superf. In valutazione	Coeff.	Superficie Commerciali	€ /mq	Valore Totale
Abitazione (sub1)	140,38	140,38	1,00	Mq. 140,38	900,00	€. 126.342,00
Portico (sub 1)	39,34	39,34	0,25	Mq 9,84	900,00	€. 8.856.00
Magazinno Agric. (sub 2)	249,00	249,00	0,50	Mq. 120,00	900,00	€. 108.000,00
TOTALI						**€. 243.198,00**

FABBRICATO MAGAZZINO AGRICOLO Mappale 216 (Ex Porcilaia)

Destinazione	Superficie Lorda mq	Super. In valutazione	Coeff	Superf. Commerciali	€ /mq	Valore Totale
Locali	51,76	51,76	0,40	20,70	500,00	**€. 10.350,00**

CABINA ELETTRICA (Mappale 160)

Destinazione	Superficie Lorda mq	Super. In valutazione	Coeff	Superf. Commerciali	€ /mq	Valore Totale
Locale Cabina Elettrica ENEL	16,00	16,00	1	Si valuta solo come terreno		

TERRENI

A) Superfici pavimentate a ridosso dei Capannoni

- fog. 143 mappale 12: Accesso da Via dei Cinque archi mq. 251
- fog. 143 mappale 169 Corte a ridosso mappale 170 mq. 16.090
- fog. 143 area di risulta mappale 194 mq. 9.616

Totale Aree pavimentate a ridosso Capannoni **Mq. 25.957**

B) viale di accesso e corte circostante i fabbricati mappale 215 e 216 del fog. 143: circa **Mq. 4.900**

C) Area di sedime dei fabbricati (inclusa nel valore dei fabbricati)

- fog., 143 mappale 170 (Catastali) mq. 3.267
- fog. 143 mappale 194/parte mq. 5.071
- fog. 143 mappale 215 (catastali) mq. 541
- fog. 143 mappale 216 mq. 53

Totale area di Sedime Fabbricati **mq. 8.932**

D) Aree Coltivate comprese superfici al servizio delle stesse (stradoni, capezzagne ecc) e compresa area del mappale 160 (area di Sedime di CABINA ENEL S.P.A. **Mq. 360.481**

Per cui si avranno le seguenti valutazioni

VALORE TERRENI

Destinazione	Superficie Lorda	Superf. In valutazione	Coeff.	Superficie Commerciali	€ /mq	Valore Totale
Area pavimentate	Mq. 25.957	Mq. 25.957		Mq. 25.957	40,00	€. 1.038.280,00
Area pavimentata a ridossso abitazione e viale di accesso	Mq. 4.900	Mq. 4.900		Mq. 4.900	12,00	€. 58.800,00
Are di sedime fabbricati	Mq. 8.932	Valore	compreso	nei fabbricati	0,00	
				Totale Parziale		€ 1.097.080,00
Aree Coltivate	Mq. 360.481				4,00	€. 1.441.924,00
TOTALI	Mq. 400.270					**€ 2.539.004,00**

Ricapitolando il valore totale dell'azienda ammonta ad

- Valore 1 Fabbricato – Capannone €. 1.608.911,00
- Valore 2 Fabbricato – Capannone €. 2.615.285,00

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

-	Valore 3 Fabbricato – Misto Abitazione e magazzino	€.	243.198,00
-	Valore 4 Fabbricato – Magazzino (già Porcilaia)	€.	10.350,00
-	Valore Vasca di accumula acqua	€.	1.600,00
-	Valore aree a ridosso capannoni ed abitazione	€.	1.097.080,00
-	Valore Terreno coltivato	€.	1.441.924,00
	Totale valore	**€.**	**7.016.748,00**

A tale importo vanno detratte le seguenti spese :

1)	per demolizione della tettoia "non sanabile" retrostante il capannone mappale 170		
	Come da Computo metrico allegato:	€	42.587,88
	Per I.V.A: 22% di €. 42.587,88	€.	9.369,33
2)	Per diritti di C.I.L. A. a Sanatoria ed istruttoria mappale 216:	€.	1.100,00
	Spese tecniche per pratica C.I.L.A I.V.A. Compresa	€.	2.000,00
	TOTALE SOMMA DA DETRARRE	**€**	**55.057,21**

Dal che

€. 7.016.748,00 – 55.057,21 = €. 6.961.690,79 **che arrotondati ad €. 6.960.000,00 rappresentano il valore a base d'asta dell'Azienda in esame.**

Si precisa che il minor importo complessivo di stima del Lotto, rispetto a quello indicato nella relazione depositata il 24/27-04-2023 deriva dai costi di demolizione della tettoia retrostante al capannone mappale 17 e la sanatoria porcilaia mappale 216, oltre ad un mero errore di calcolo totale sulla somma dei valori delle singole porzioni immobiliari componenti il ridetto Lotto 1.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la Relazione di Stima relativa al LOTTO N° 1, sostitutiva di quella già inoltrata in data 24/27-04-2023 relativamente allo stesso lotto, in assolvimento ai chiarimenti richiesti dal G.E. all'Udienza del 24-11-2023.

Lariano li 18/03/2024

L'Esperto:
Geom. Romaggioli Ciro

ELENCO ALLEGATI:

01) Pec di Richiesta accesso atti Amministrativi U.T.C. Velletri (04/12/2023)
02) E-Mail Richiesta appuntamento in presenza all'U.T.C. Velletri (07-12/2023)
03) Pec di Richiesta di Chiarimenti all'U.T.C. di Velletri (18/12/2023)
04) Pec di sollecito all'U.T.C. di Velletri di risposta scritta; (31/01/2024)
05) PEC di sollecito all'U.T.C. di risposta scritta; (20/02/2024)
06) Relazione di Risposta trasmessa dall'U.T.C. di Velletri (21/02/2024)
07) Copia Convenzione P.U.A. trasmessa dall'U.T.C di Velletri (21/02/2024)
08) Computo metrico relativo alla demolizione della tettoia non sanabile
09) Visura N.C.E.U. p.lla 160 del fog. 143 (in ditta CASO-ENEL ciascuno per i propri diritti) ed al N.C.T. classata come Ente Urbano
10) Grafico Esplicativo sostitutivo generale dell'Azienda con documentazione Fotografica con indicazione specifica della tettoia – non sanabile e da demolire;
11) Copia Relazione Sostitutiva in versione Privacy

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

Altra documentazione quale:

1) Atto di Acquisto immobile da parte dell'Esecutata (Sentenza di Usucapione)
2) Verbali di Sopralluogo del CTU
3) N. 2 Estratti di mappa catastale (fg. 143 e fog. 144)
4) N. 5 Planimetrie Catastali dei Fabbricati
5) Progetto autorizzato _ Concessione Edilizia n. 21129/1988 di fabbricato abitazione e magazzino e porcilaia
6) Progetto Autorizzato Capannoni
7) Permesso di Costruire Capannoni n. 232/2013
8) Visura Generale Terreni e fabbricati
9) Certificato di destinazione Urbanistica foglio 143
10) Certificato di destinazione Urbanistica foglio 144

già allegata alla relazione di stima relativa allo stesso Lotto n. 1, depositata in data 24/27/04-2023

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

Azienda agricola attinente l'attività di actinidia (produzione, conservazione e trasporto kiwi), in Velletri, Via di Nettuno, 15 (già località Colle San Clemente, Via dei Cinque Archi fronte strada provinciale Velletri - Nettuno) e Via Colle San Clemente, 38 , con accessi da Via di Nettuno 15 e Via Colle San Clemente 38, estesa complessivamente ettari 40 are 02 centiare 70 (Ha 40.02.70) e con sovrastanti fabbricati, il tutto distinto al catasto terreni al foglio 143 con i mappali 12, 41, 66, 70, 72, 140, 159, 193, 214 e foglio 144 mappali 28, 125, 136, i terreni e fog. 143 mappali 169, (già 4/parte) 170 (già 4/parte), 160 (già 71/p) , 215 (già 68/parte e 69/parte) , 216 (già 68/parte e 69/parte), 194 (già 4/parte)

Il tutto con un reddito domenicale di €. 2.952,80 e Reddito Agrario di €. 1.505,40.

I fabbricati ubicati su tale azienda sono:

A) Capannone con celle frigorifere, sala lavorazione prodotti, tettoia carico e scarico merci, con palazzina uffici e servizi con annessa area pertinenziale individuato al catasto fabbricati al fog. 143 con i mappale 169 e 170 graffati, Categ. D/10, Rendita €. 34.387,00; a ridosso del capannone vi è una tettoia non censita in quanto abusiva, non sanabile e da demolire
B) Capannone composto da celle frigorifere e corpo servizi adiacente, individuato al fog. 143 con il mappale 194, Categ. D/10 Rendita €. 52.350,00, con addossato sul lato Sud un vano uso attuale a ripostiglio ma già progettato ed autorizzato come "Cabina Elettrica – Va ripristinato lo stato d'uso di Progetto.

I due Capannoni mappali 170 e 194, sono stati realizzati con Concessioni Edilizie n. 73/93 e successiva n. 171/94 e Permesso di Costruire in Sanatoria n. 232/2013 come ribadito nella risposta scritta inviata dal Comune di Velletri al C.T.U. e precisamente: *"tutte le opere realizzate in conformità con quanto autorizzato con i due titoli abilitativi innanzi citati, sono da considerarsi legittime sotto il profilo edilizio.*

Nella relazione dell'U.T.C. di Velletri rilasciata in proposito, è evidenziato come: " in ordine alla validità del P.U.A. e della convenzione del 16/06/2010, rep. N° 2288 approvato con atto del Consiglio Comunale n. 37 del 02 /03/2009 (che si allega alla presente), il titolare del Permesso, nella Convenzione è tenuto al rispetto degli impegni assunti con la medesima. – Le cause di annullamento e decadenza della stessa sono richiamate nell'art. 12 della medesima e lo steso articolo regolamenta il procedimento in essere.

*Agli atti d'Ufficio non risulta che siano stati avviati nei confronti del sig. ***Omissis*** i procedimenti di cui al citato art. 12.*

Ai fini di una eventuale assegnazione dell'area e dei manufatti a terzo soggetto, si ritiene opportuno evidenziare che il potenziale destinatario del fondo e degli immobili, deve possedere i requisiti funzionali all'accesso al P.U.A. e deve garantirne gli impegni già specificati nella Convenzione.

C) Abitazione composta di ingresso, soggiorno, tre camere, due bagni e disimpegni, individuato al fog. 143 mappale 215 sub 1, categ. A/7, cl. 3, vani 6,5, rendita €. 654,61;
D) Magazzino composto di un unico vano con entrostanti vani servizi individuato al fog. 143 con il mappale 215 sub 2, categ. C/2, cl. 4, mq. 250, rendita €. 322,79
E) Fabbricato uso magazzino (già porcilaia) individuata al fog. 143 con il mappale 216, categ. C/2, cl. 5, mq. 50, rendita €. 77,47 di dimensioni inferiori rispetto all'autorizzato a sanatoria di cui appresso.
Le predette costruzioni mappali 215 e 216 sono state legittimate con Concessione Edilizia a Sanatoria n.° 21129 del 22/09/1988
Per le difformità del manufatto mappale 216 occorre eventuale sanatoria edilizia per minor consistenza rispetto a quella sanata con la ridetta concessione 21129/88.
F) Area di Sedime della CABINA ENEL, fog. 143 mappale 160 categ. D/01 mq. 16, rendita €. 130,15,

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

ancora cointestata al catasto fabbricati al sig. **********Omissis********** (Dante Causa degli Esecutati) ed "ENEL S.p.A, ciascuno per i propri diritti. (Nel pignoramento è individuata al solo catasto terreni)

Nel suo insieme di superficie coperta e scoperta l'Azienda Agricola Confina a Nord con mappali 4 e 6 del foglio 138, con proprietà mappali 195, e 196 del foglio 143, ad Est con mappali 291, 37, 337, 169, 170, 39, 40 del foglio 144 e mappali 17, 18, 19, 20, 21, 39 del foglio 143; a Sud con mappale 62 del foglio 143, ad Ovest con il fosso Acqua di Formal di Bove salvi se altri.

Nel Vigente P.R.G. del Comune di Velletri la zona ricade per la maggior parte in Zona E Agricola e parte in H , Sottozona H2, come da CDU allegato.

L'azienda, tra gli altri, è in parte gravata – mappale 41 del fog. 143 e mappale 125 del fog. 144 da Servitù di metanodotto a favore della SNAM RETE GAS S.P.A.

L'intera azienda attualmente è condotta in proprio dai proprietari, tranne l'immobile (capannone) distinto al fog. 143 con il mappale 194 che come da dichiarazione a verbale della sig.ra ******Omissis***** risulta locato alla società "***Omissis****; la stessa non forniva il relativo contratto.

Valore a Base D'asta dell'Azienda €. 6.960.000,00

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO N. 1

ESECUZIONI IMMOBILIARI RIUNITE N. 179/2021 E 61/2022 DEL R.G.E.

PREZZO BASE D'ASTA: € 6.960.000,00

AZIENDA AGRICOLA			
Ubicazione:	VELLETRI, Via di Nettuno, 15 (già località Colle San Clemente, Via dei Cinque Archi fronte strada provinciale Velletri - Nettuno) e Via Colle San Clemente, 38 , con accessi da Via di Nettuno 15 e Via Colle San Clemente 38		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Azienda Agricola Per la Produzione e Conservazione di Kiwi, con soprastanti capannoni, fabbricato abitativo e corpi accessori	**Superficie**	Ha 40.02.70
Stato conservativo:	Buono per i fabbricati; discreto nello stato delle coltivazione e negli impianti a tendone e nel sistema irriguo.		
Stato di Occupazione	L'intera azienda attualmente è condotta in proprio dai proprietari, tranne l'immobile (capannone) distinto al fog. 143 con il mappale 194 che come da dichiarazione a verbale della sig.ra Felici Alessandra risulta locato alla società "***Omissis***; la stessa non forniva il relativo contratto.		
Descrizione:	Azienda agricola attinente l'attività di actinidia (produzione, conservazione e trasporto kiwi), in Velletri alla località Colle San Clemente, Via di Velletri-Nettuno n. 15, estesa complessivamente ettari 40 are 02 centiare 70 (Ha 40.02.70) e con sovrastanti fabbricati, il tutto distinto al catasto terreni al foglio 143 con i mappali 12, 41, 66, 70, 72, 140, 159, 193, 214 e foglio 144 mappali 28, 125, 136, i terreni e fog. 143 mappali 169, (già 4/parte) 170 (già 4/parte), 160 (già 71/p) , 215 (già 68/parte e 69/parte) , 216 (già 68/parte e 69/parte), 194 (già 4/parte). I fabbricati insistenti nell'Azienda sono costituiti da due capannoni, individuati uno con i mappali graffati 169 e 170, l'altro individuato con il mappale 194 realizzati con Concessione Edilizia n. 73/93 e successiva 171/94 ed alla fine legittimati con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 232/2013, previo PUA del 16/06/2010. Come ribadito nella risposta scritta inviata dal Comune di Velletri al C.T.U. e precisamente: *"tutte le opere realizzate in conformità con quanto autorizzato con i due titoli abilitativi innanzi citati, sono da considerarsi legittime sotto il profilo edilizio.* ***Ai fini di una eventuale assegnazione dell'area e dei manufatti a terzo soggetto, si ritiene opportuno evidenziare che il potenziale destinatario del fondo e degli immobili, deve possedere i requisiti funzionali all'accesso al P.U.A. e deve garantirne gli impegni già specificati nella Convenzione.*** Il fabbricato di abitazione mappale (215) con corpo accessorio mappale (216) risulta legittimato con Concessione a Sanatoria n. 21129 del 22/09/1988. – Per il corpo accessorio mappale 216 occorre sanatoria edilizia per minor consistenza rispetto a quella sanata con la ridetta concessione 21129/88 La particella 160 del fg. 143 individua una "CABINA ENEL" ancora cointestata al catasto fabbricati al sig. **********Omissis********** (Dante Causa degli Esecutati) ed "ENEL S.p.A" ciascuno per i propri diritti. (Nel pignoramento è individuata al solo catasto terreni) Nel Vigente P.R.G. del Comune di Velletri la zona ricade per la maggior parte in "Zona E Agricola" e parte in "Zona H Sottozona H2." *L'azienda, tra gli altri, è in parte gravata – mappale 41 del fog. 143 e mappale 125 del fog. 144 da Servitù di metanodotto a favore della SNAM RETE GAS S.P.A.* L'intera azienda attualmente è condotta in proprio dai proprietari, tranne l'immobile (capannone) distinto al fog. 143 con il mappale 194 che come da dichiarazione a verbale della sig.ra ******Omissis***** risulta locato alla società "***Omissis****; la stessa non forniva il relativo contratto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

Iscrizioni

1) Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza del 13/03/2019 Rep. 807 **iscritta presso la conservatoria dei RR. II. Di Velletri il 28/10/2019 al n. reg. part. 858 e n. reg. gener.**
Da Certificato del Notaio ****Omisssis***** nonché dalla relazione di verifica dell'avv. ****Omissis**** depositato in atti.
5024 relativamente alle seguenti Somme
Importo ipoteca €. 25.000,00
Capitale €. 16.193,79
A Favore
*******Omissis*****
Contro

*******Omissis*****

Il pignoramento oltre ad altri beni grava sugli immobili oggetto della presente per la quota di 1/1

2) Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo Fondiario per atto notaio Coppola Giuseppe di Latina del 23/05/2019 rep. 81437 **iscritta presso la conservatoria dei RR. II. Di Velletri il 12/08/2019 al N. reg. pat. 677 e n. reg. gen. 4177**
Importo Ipoteca €. 1.500.000,00
Importo Capitale €. 1.500.000,00
A Favore

*******Omissis*****
Contro

*******Omissis*****

In regime di Comunione Legale con il coniuge

*******Omissis*****
Gravante
Su tutti gli immobili oggetto della presente per la quota di 1/1
(Debitore non Datore la *******Omissis*****

3) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del notaio Coppola Giuseppe di Latina del 23/05/2019 Rep. 81437**, Iscritta alla conservatoria dei RR.II. di Velletri il 12/08/2019 al n. reg part. 676 e n. reg. gener. 4176**
Importo Ipoteca €. 1.6000,00
Importo Capitale €. 800.000,00

A Favore

*******Omissis*****

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

Contro

*******Omissis******

Gravante

su tutti gli immobili oggetto della presente per la quota di 1/1
(Debitore non Datore **********Omissis**********)

4) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del notaio Coppola Giuseppe di Latina del 23/05/2019 Rep. 81437**, Iscritta alla conservatoria dei RR.II. di Velletri il 04/06/2019 al n. reg part. 404 e n. reg. gener. 2671**
Importo Ipoteca €. 1.600.000, 00
Importo Capitale €. 800.000,00

A Favore

*******Omissis******

Contro

*******Omissis******

Gravante

Su tutti gli immobili oggetto della presente per la quota di 1/1
(Debitore non Datore la *******Omissis******

5) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del notaio Coppola Giuseppe di Latina del 23/05/2019 Rep. 81437**, Iscritta alla conservatoria dei RR.II. di Velletri il 04/06/2019 al n. reg part. 405 e n. reg. gener. 2672**
Importo Ipoteca €. 1.500.000,00
Importo Capitale €. 1.500.000,00

A Favore

*******Omissis******

Contro

**********Omissis*****

********Omissis******

Gravante

su tutti gli immobili oggetto della presente per la quota di 1/1
(Debitore non Datore *******Omissis******

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

6) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Verona del 19/05/2015 Rep. N. 484, **iscritta il 07-10-2015 al N. reg. Part. 636 e n. reg. gen. 4278**
Importo Ipoteca €. 20.000,00
Importo Capitale €. 12.161,77
A favore

******Omissis******
Contro

******Omissis******

Gravante,
Oltre a maggior consistenza, sulla piena proprietà di tutti i beni in Premessa per la quota di 1/1

7) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del notaio Riccardelli Nicola di Latina del 24/07/2013 Rep. 16.595, **Iscritta alla conservatoria dei RR.II. di Velletri il 25/07/2013 al n. reg part. 446 e n. reg. gener. 3749**
Importo Ipoteca €. 800.000,00
Importo Capitale €. 400.000,00
A Favore

******Omissis******

Contro

******Omissis******
Gravante
Su tutti gli immobili oggetto della presente per la quota di 1/1

8) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Velletri del 18/12/2007 Rep. N. 1512, **iscritta il 11-04-2008 al n. reg. Part. 459 e n. reg. gen. 2043**
Importo Ipoteca €. 250.000,00
Importo Capitale €. 180.000,00

A favore

******Omissis******
Contro

******Omissis******
Gravante,
Oltre a maggior consistenza, sulla piena proprietà di tutti i beni in Premessa per la quota di 1/1
*A margine risulta **Annotamento** di restrizione beni del notaio Riccardelli Nicola di Latina del 16/03/2015 Rep. 18069 annotato il 30/03/2015 con formalità n. 121; si liberano tutti gli immobili in premessa ad eccezione delle p.lle 68 e 69 del fog. 143 di Velletri*

9) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Velletri del 07/09/2007 Rep. N. 2424 **, iscritta il 26-09-2007 al N. reg. Part. 1909 e n. reg. gener. 6155**
Importo Ipoteca €. 340.000,00
Importo Capitale €. 290.000,00

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d

A favore
*******Omissis*****

Contro
*******Omissis*****

Gravante, oltre a maggior consistenza, sulla piena proprietà di tutti i beni in Premessa per la quota di 1/1
*A margine risulta **Annotamento** di restrizione beni del notaio Riccardelli Nicola di Latina del 16/03/2015 Rep. 18069 annotato il 30/03/2015 con formalità n. 121; si liberano tutti gli immobili in premessa ad eccezione delle p.lle 68 e 69 del fog. 143 di Velletri*

10) Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento del notaio Pistilli Paolo di Roma del 04/08/2006 Rep. 22030**, Iscritta alla conservatoria dei RR.II. di Velletri il 05/08/2006** al n. reg part. 1159 e n. reg. gener. 5386
Importo Ipoteca €. 9.000.000,00
Importo Capitale €. 4.500.000,00

A Favore

*******Omissis*****

Contro
*******Omissis*****

Gravante
Su tutti gli immobili oggetto della presente per la quota di 1/1

Trascrizioni

Verbale Di Pignoramento Immobili del 13/04/1921 Rep. 1498 Trascritto presso Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 10/05/1921 al N. Reg. Particolare 1914 e N. di Reg. generale n. 2598 (procedura 179/201)
A Favore

*******Omissis*****

Contro

*******Omissis*****

Gravante
Il pignoramento oltre ad altri beni grava sulla piena proprietà degli immobili indicati in premessa.

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9b3c82b502631be496a67acaff9a85d