



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ES. IMM. 608/02

G.E. Dott. R. Audino

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Causa promossa da : **BANCA CREDITO COOPERATIVO DI SEGNI**

contro :



## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Velletri 20-02-2011

Il CTU

Ing. Nando Mastrostefano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. NANDO MASTROSTEFANO  
PIAZZA CAIROLI 37 00049 VELLETRI  
TEL/FAX 069635609

1

Il sottoscritto Ing. Nando Mastrostefano con studio tecnico in Velletri, Piazza Cairoli n. 37, con ordinanza dell'ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Velletri, è stato nominato esperto d'ufficio nel procedimento d'espropriazione immobiliare promosso da **BANCA DI CREDITO**

**COOPERATIVO di SEGNI**

contro i sigg.:

- [REDACTED];
- [REDACTED];
- [REDACTED];
- [REDACTED];
- [REDACTED];
- [REDACTED].

L'Ill. mo signor Giudice dell'Esecuzione dopo aver fatto prestare allo scrivente il giuramento di rito all'udienza del 07/04/2009 gli ha posto i seguenti quesiti:

**1.** Verificare, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ( ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dai documenti in atti);

**2.** Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestando) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e

millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

**3.** Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio interessato;

**4.** Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

**5.** Indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

**6.** Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

**7.** Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in questo ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**8.** Dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle

quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

**9.** Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

**10.** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

**11.** Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**12.** Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- 13.** Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 14.** Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 15.** Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 16.** Depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- 17.** Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti ( terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- 18.** Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 19.** Segnalare tempestivamente al custode ( o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 20.** Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta

indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

**21.** Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

Il Giudice dell'Esecuzione ha altresì autorizzato lo scrivente ad accedere presso i competenti uffici per l'espletamento dell'incarico affidato.

Dopodiché lo stesso Signor Giudice dell'Esecuzione ha fissato la causa al 28-10-2009. Difficoltà incontrate nell'espletamento dell'incarico hanno indotto a richiedere più proroghe per il deposito della consulenza. A seguito di quanto richiesto la causa fu rinviata fino in data 19-04-2011.

A seguito dell'incarico ricevuto il sottoscritto esperto si è recato più volte sui luoghi ove sono ubicati gli immobili oggetto dell'esecuzione per il rilievo dei dati necessari allo scioglimento dei quesiti di cui sopra.

**DATA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO:**

Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in data 20-12-2002 al n. 4405 di formalità a favore di **Banca Credito Cooperativo di Segni Soc. Coop. a r.l.** contro i sigg.:

- [REDACTED];
- [REDACTED];
- [REDACTED];
- [REDACTED];
- [REDACTED];
- [REDACTED].

per gli immobili appresso descritti:

**A) Di proprietà del sig. [REDACTED]**

1) porzione del fabbricato sito nel Comune di Colleferro Via delle Sorbe n.40, costruito su area distinta nel NCT di detto comune al foglio 12 part.lla 437/B e 475/B e precisamente:

- appartamento posto al piano terra , contraddistinto con il numero interno 2, composto di due vani ed accessori; confinante con Via delle Sorbe, con vano scala, con [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], salvo altri.



Detto appartamento a seguito della richiesta di accatastamento registrata all'UTE di Roma in data 01-07-1991 al n. 58223 di protocollo, risulta identificato nel NCEU del Comune di Collevero con la part.lla 444 subalterno ne del foglio 12.

2) appezzamento di terreno sito nel Comune di Segni, località Pretara, dalla superficie di circa ettari uno, are otto e centiare venti (1.08.20), confinante con [REDACTED] per più lati, con eredi di [REDACTED] con aventi causa da [REDACTED] salvo altri, distinti nel NCT di detto Comune con la part.lla 58 del foglio 6.

Su detto terreno insistono i seguenti fabbricati rurali:

- stalla della superficie di circa metri quadrati cinquecentoquarantaquattro (mq 544), con adiacenti un locale frigorifero della superficie di circa metri quadrati trentatre (mq 33), un locale toro e due locali vitelli della superficie complessiva di circa metri quadrati trentotto (mq38);

- fienile della superficie di circa mq trecentoundici (mq 311).

- numero quattro silos per ricovero alimenti;

- numero due buche mais di cui una della superficie di circa metri quadrati cento (mq 100) e l'altra della superficie di circa metri quadrati duecentonovantasette (mq 297).

Della suddetta stalla, con adiacenti il locale frigorifero, il locale toro ed i due locali vitelli e del suddetto fienile è stata richiesta la ruralità con dichiarazione presentata all'UTE di Roma in data 12-04-1989.

3) appezzamento di terreno sito nel Comune di Segni, località Pretara, della superficie complessiva di circa ettari uno, are settanta e centiare 10 (1.70.10), distinto nel NCT di detto Comune di part.lla 116,120,118 del foglio 6; il terreno distinto con le part.lla 116 e 120 confina con aventi causa da [REDACTED] con eredi di [REDACTED] con [REDACTED] per più lati, con fosso Pantano, salvo altri; il terreno distinto con la part.lla 118 confina con eredi [REDACTED], con fiume Sacco, con [REDACTED], salvo altri.

4) appezzamento di terreno sito nel Comune di Segni, località Pretara, della superficie di circa are quattordici e centiare ottanta (14.80), confinante con proprietà [REDACTED] con eredi [REDACTED] con fosso Pantano, con aventi causa da [REDACTED] salvo altri, distinto nel NCT di detto

Comune con la part.lla 44 del foglio 9.

**B) di proprietà del sigg.:**

1) Appezamento di terreno sito nel Comune di Segni, località Pretara, della superficie di circa ettari uno e are trentasei (1.36.00) confinante con eredi di [REDACTED], con aventi causa da [REDACTED], con fosso Pantano, salvo altri, distinto nel NCT di detto Comune con le particelle 64 di are 69.50 e 65 di are 66.50 del foglio 6;

2) appezzamento di terreno sito nel Comune di Segni, località Pretara, della superficie di circa ettari due, are settantacinque e centiare sessanta (82.75.60), confinante con [REDACTED] per più lati, con aventi causa da [REDACTED] con fosso Pantano, con [REDACTED], salvo altri, distinto nel NCT di detto comune con le particelle 59 di ettari 1.21.30, 62 di are 66.70, 19 di are 31.20 e 73 di are 56.40 del foglio 6.

Su detto terreno distinto con la particella 59 insistono i seguenti fabbricati:

- fabbricato costituito da un appartamento al piano terra e da un appartamento al piano primo, con annessa una stalla dalla superficie di circa metri quadrati duecentosessantaquattro (mq 264) al piano terra;
- fienile e locale rimessa della superficie di circa metri quadrati centododici (mq 112);
- tettoia per ricovero automezzi e macchine agricole, della superficie di circa metri quadrati centoquarantanove (mq 149).

I suddetti immobili, a seguito della richiesta di accatastamento registrata all'UTE di Roma in data 08-09-1988 al n. 84783 di protocollo, risultano identificati nel NCEU del Comune di Segni alla partita 7155 con le seguenti particelle del foglio 6:

- 296 subalterno 1 (l'appartamento posto al piano terra);
- 296 subalterno 2 (l'appartamento posto al piano primo);
- 296 subalterno 3 (la stalla);
- 295 (il fienile ed il locale rimessa);
- 297 (la tettoia).

3) appezzamento di terreno sito nel Comune di Segni, località Pretara, della superficie di circa are

26 e centiare 80 (26.80), confinante con [REDACTED] per due lati, con fosso Pantano, salvo altri, distinto nel NCT di detto Comune con la particella 71 del foglio 6;

4) appezzamento di terreno sito nel Comune di Segni, località Pretara, della superficie di circa ettari tre, are settantasei, e centiare 80 (3.76.80), confinante con Fiume Sacco, con eredi di [REDACTED], con [REDACTED] per più lati, con [REDACTED] con Fosso Pantano, salvo altri, distinto nel NCT di detto Comune con le particelle 60 di are 85.80, 66 di are 83.10, 70 di are 90.10, 69 di are 92.00 e 119 di are 25.80 del foglio 6;

5) appezzamento di terreno sito nel Comune di Segni, località Pretara, della superficie di circa are trentotto, e centiare venti (38.20), confinante con Fosso Pantano, con eredi di [REDACTED] con proprietà [REDACTED] salvo altri, distinto nel NCT di detto Comune con le particelle 29 del foglio 9;

#### **RISPOSTE AI QUESITI**

**1- Verificare, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dai documenti in atti);**

**La relazione notarile dell'Avv. Vincenzo Carteny così risponde ai quesiti postigli:**

- 1) *La certificazione notarile sostitutiva ex art.567 c.p.c. risulta depositata in data 30.04.03 e perciò nei termini;*
- 2) *La istanza di vendita ex art.567 c.p.c. risulta depositata in data 03-03-03 e perciò nei termini;*
- 3) *I dati catastali appaiono corretti ed atti a identificare l'immobile pignorato inequivocabilmente come segue:*
  - A) *di proprietà esclusiva di* [REDACTED]:
    - A1) *in Colleferro, appartamento sito in Via delle Sorbe 40 int.2, riportato in Catasto fabbricati al foglio 12 part.IIIa 444 sub 2;*
    - A2) *in Segni, Terreno sito in località Pretara, distinto in Catasto terreni al Fg. 6, p.IIIe 58,116,120,118 ed al Fg.9 p.IIIa 44;*
  - B) *di proprietà di* [REDACTED] *per la quota di comproprietà pari a 9/18, di* [REDACTED] *per la quota pari a 3/18, di* [REDACTED] *per la quota di comproprietà pari a 2/18 ciascuno:*
    - B1) *in Segni, Terreno sito in località Pretara distinto in catasto terreni al Fg. 6, p.IIIe 64,65,59,62,19,73,71,66,70,69,119,60, ed al Fg.9 p.IIIa 29;*
    - B2) *in Segni due appartamenti e tre posti auto siti in località Pretara, distinti in Catasto fabbricati al Fg. 6, p.IIIa 296 subb.1 e 2 (gli appartamenti), 3 (il primo dei posti auto) e p.IIIe 295 e 297 (i restanti due posti auto)-(Erroneamente sono stati indicati come posti auto le rimesse e le stalle.)*
- 4) *la descrizione dell'immobile di cui all'atto di pignoramento e quella di cui alla trascrizione dello stesso (nota in atti), corrisponde a quella di cui alla certificazione notarile sostitutiva di cui si rimanda per brevità;*
- 5) *sussiste regolarità e continuità delle trascrizioni accertate sino a tutto l'intero ventennio anteriore al pignoramento e risultano regolarmente iscritte le seguenti ipoteche:*

A favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Segni del 15.07.1991 nn. 548/3717 per Lit.700.000.000 di cui lit. 350.000.000 per capitale e garanzia di un mutuo della durata di sette anni concesso dal suddetto Istituto con atto a rogiti notaro Monamì di Segni dell'11.07.91; detta ipoteca grava.

a) Contro [REDACTED] relativamente agli immobili distinti con A1 e A2 nella presente relazione;

b) Contro [REDACTED] (per la quota di comproprietà pari a 9/18 e [REDACTED] (per quest'ultimo sui di lui eredi [REDACTED] per la quota di comproprietà pari a 3/18, di [REDACTED] per la quota di comproprietà pari a 2/18 ciascuno) relativamente agli immobili distinti con B 1 e B 2 nella presente relazione;

- A favore di Banca di Credito Cooperativo di Segni del 25.07.1994 nn. 556/3450, per lit. 1.140.000.000 di cui lit. 380.000.000 per capitale a garanzia di un mutuo della durata di anni 10 concesso dal suddetto Istituto con atto a' rogiti notaro Monamì di Segni del 22.07.94, detta ipoteca grava:

a) contro [REDACTED] relativamente agli immobili distinti con A1 e A2 nella presente relazione;

b) contro [REDACTED] (per la. quota di comproprietà pari a 9/18) e [REDACTED] (per quest'ultimo sui di lui eredi [REDACTED] per la. quota di comproprietà pari a 3/18, di [REDACTED] per la. quota di comproprietà pari a 2/18 ciascuno) relativamente agli immobili distinti con B 1 e B 2 nella presente relazione;

Si precisa che a margine di detta iscrizione risulta la formalità di annotamento di restrizione n. 84 del 25.02.87 riguardante la liberazione della porzione di terreno distinta con parte delle p.lle 64 e 65 e precisamente con le p.lle 329 già 64/a e 331 già 65/a che sono state successivamente alienate dai sig.ri [REDACTED] al Comune di Segni in data 21.04.97 con atto a' rogiti notaro De Franchis

6) Il titolo in base al quale i debitori risultano proprietari dei cespiti pignorati sono:

quanto agli immobili distinti con A 1 ed A2: in forza di titoli anteriori al ventennio per

quanto agli immobili distinti con B 1 e B 2: in forza di titoli anteriori al ventennio erano comproprietari in parti eguali i sig.ri

di quest'ultimo le quote sono state così determinate: (per la quota di comproprietà pari a 9/18) e (per quest'ultimo sui di lui eredi

per la quota di comproprietà pari a 3/18, di

per la quota di comproprietà pari a 2/18 ciascuno).

i) Non risultano **altre iscrizioni ipotecarie oltre** a quelle sopra precisate

ii) Non risultano altri comproprietari;

8) Stante quanto sub7-i non è stato effettuato l'avviso ex art. 498 c.p.c.;

Stante quanto sub 7 - ij non è stato effettuato 1'avviso ex art. 599 c.p. c..

#### **IMPORTANTE**

Il sottoscritto CTU ha potuto rilevare durante le ricerche ed indagini oltremodo laboriose eseguite che il terreno distinto in NCT al foglio 6 part.lla 64 di mq 6950 e 65 di mq 6650 è stata oggetto di frazionamento ed hanno generato rispettivamente:

-la p.lla 64: le particelle 329 di mq 450 e 330 di mq 6500;

-la p.lla 65: le particelle 331 di mq 4850 e 332 di mq 1800.

Con Rogito di De Franchis Ignazio Segretario Comune di Segni in data 21-04-1997 rep.50516 trascritto a Velletri in data 30-04-1997 alla formalità n.1363 ed al registro generale 1760 il Comune di segni acquistava dai sigg. le particelle 329 3 331 del foglio 6 rispettivamente di mq 450 e mq 4850 per complessivi mq 5300.

Gli esecutati sono proprietari degli immobili pignorati in virtù dei seguenti:

- Atto Notaio Nobili rep. - 16-11-1963 trascritto alla Conservatoria di Velletri alla formalità n.7834 il

27-11-1963;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. NANDO MASTROSTEFANO  
PIAZZA CAIROLI 37 00049 VELLETRI  
TEL/FAX 069635609

- Atto Notaio Nobili rep.29528 28-09-1969 trascritto alla Conservatoria di Velletri alla formalità n.8232 15-10-1969
- Ordinanza di affrancazione Pretore di segni registrata a Velletri il 18-11-1987trascritta a Velletri alla formalità n. 373 in data 16-02-1988;
- Denuncia di successione n.76 vol.490 trascritta a Velletri 30-12-2000 al n.4091 di formalità.

**2 - Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);**

#### **1. Immobile in Colleferro Via delle Sorbe 40 int.2**

L'immobile è sito in Comune di Colleferro Via delle Sorbe 40 int.2; per raggiungerlo dopo aver Si percorso la Via Ariana SS600 Arrivati a Colleferro si svolta a destra in Via Caduti del'38 per 650 mt.;Si imbocca Via dei Pioppi per 450 mt. dopodiché si svolta a destra per Via Fontana Bracchi percorsa la quale per 600 mt. si gira a sinistra in Via delle Sorbe; al n. 40 si ubica l'immobile esecutato.

#### **Sopralluogo**

Il sottoscritto in data 15-07-2009 alle ore 11,00 si è recato sul luogo dell'accesso come preannunciato ed alla presenza del sig. [REDACTED], ha espletato tutte le operazioni peritali necessarie per definire la consistenza e le rifiniture dell'immobile esecutato, e più precisamente:

- mediante misurazioni dirette,
- mediante misurazioni indirette;
- indagini visive e fotografiche.

Alle ore 11,30 terminano le operazioni peritali e si concorda per il 01-08-09 alle ore 9,30 il sopralluogo per i beni siti in Segni.

#### **Esito sopralluogo**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. NANDO MASTROSTEFANO  
PIAZZA CAIROLI 37 00049 VELLETRI  
TEL/FAX 069635609

L'immobile esecutato é sito al piano terra di un edificio residenziale realizzato negli anni '60

E precisamente all'int.2 di Via delle Sorbe n.40.

Dopo aver varcato in cancello in ferro pedonale ed aver percorso il vialetto condominiale si accede in virtù di Portone d'ingresso all'edificio e precisamente nell'androne ove sulla sinistra è ubicato il portoncino d'ingresso dell'immobile esecutato.

Si tratta di:

**"Appartamento sito in Colleferro Via delle Sorbe 40 piano terra int.2 composto di due camere, bagno e cucina. Il tutto confina con vialetto condominiale, androne condominiale ed area condominiale, salvo altri; distinto in NCEU del Comune di Colleferro al foglio 12, part. 444, sub 2."**

#### **Consistenze:**

Superficie commerciale mq 64,43

Superficie utile residenziale mq 48,30

#### **Rifiniture**

L'edificio è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura.

L'appartamento dispone delle seguenti rifiniture

**camera matrimoniale:** pavimento in monocottura 30x30 cm;

pareti e soffitti tinteggiati con tinta semilavabile;

**camera:**

pavimento in ceramica 20x20 cm;

pareti e soffitti tinteggiati con tinta semilavabile;

**cucina:**

pavimento in monocottura 30x30 cm;

rivestimento ceramica cm.20x20 per h = mt.2,00

soffitto e restante parte di parete é tinteggiato con tinta semilavabile;

**bagno:**

pavimento in ceramica 20x20 cm;

rivestimento ceramica cm.20x20 per h = mt.1,60

soffitto e restante parte di parete é tinteggiato con tinta semilavabile;

sanitari in vitreous-china, vasca e rubinetterie commerciali;

L'appartamento è dotato di:

- infissi in alluminio anodizzato;
- avvolgibili in PVC
- infissi interni in legno;
- impianto idrico comunale;
- impianto smaltimento acque nere nella fogna comunale,
- impianto di riscaldamento autonomo a gas

Le condizioni generali sono da considerare sufficienti.

## **2. Azienda Agricola in Comune di Segni Via Consolare Latina 69**

L'Azienda Agricola è sita in Comune di Segni Via Consolare Latina n. 69. La si raggiunge imboccando via Consolare Latina dalla città di Colleverde, dopo averla percorsa per km.2,607 si gira a sinistra per via della Mola percorsa la quale per km 1,996 dopo aver tagliato Via Consolare latina ci si trova sull'aja dell'azienda Agricola.

### **Sopralluogo**

Il sottoscritto in data 01-08-2009 alle ore 9,30 così come stabilito in sede di verbale si è recato sul luogo dell'appuntamento Hotel La Noce sulla Via Casilina, l'esecutato sig. [REDACTED] non si presentò e di conseguenza la data del sopralluogo venne di comune accordo rinviata per il 28-11-2009 dell'accesso ed alla presenza del sig. [REDACTED] ha espletato tutte le operazioni peritali necessarie per definire la consistenza e le rifiniture dell'immobile esecutato, e più precisamente:

- mediante misurazioni dirette,
- mediante misurazioni indirette;
- indagini visive e fotografiche.

Le operazioni peritali proseguirono per più accessi durante i quali si provvide a definire totalmente i beni esecutati nonché a eseguire il rilievo per l'inserimento in mappa catastale di tutti gli immobili che insistono sui terreni pignorati. Le operazioni peritali terminarono definitivamente alle ore 11,30 del 10-09-2010.

**Esito sopralluogo**

Si tratta di una Azienda Agricola - Zootecnica che svolge la propria attività sul seguente appezzamento di terreno in Comune di Segni Via Consolare Latina 69 distinto in NCT

**Situazione come da pignoramento**

NCT	Descrizione	Foglio	particella	Superficie mq	sub	
	Ente Urbano	6	58	10.820		
	Stalla			544		
	frigorifero			33		
	Loc. toro/vitelli			38		
	fienile			311		
	4 silos alim.					
	2 buche mais					
	Area Agricola	6	116	12.130		
	Area Agricola	6	118	2.570		
	Area Agricola	6	120	2.310		
	Area Agricola	6	64	6.950		
	Area Agricola	6	65	6.650		
	Ente Urbano	6	59	12.130		
	Area Agricola	6	62	6.670		
	Area Agricola	6	19	3.120		
	Area Agricola	6	73	5.640		
	Area Agricola	6	71	2.680		
	Area Agricola	6	60	8.580		
	Area Agricola	6	66	8.310		
	Area Agricola	6	70	9.010		
	Area Agricola	6	69	9.200		
	Area Agricola	6	119	2.580		
	Area Agricola	9	29	3.820		
	Area Agricola	9	44	1.480		
NCEU	App. P.Terra	6	296		1	
	App.1°Piano	6	296		2	
	stalla	6	296		3	
	tettoia	6	297			
	Fienile	6	295			

**Situazione Rilevata:**

- dopo aver eseguito le operazioni catastali necessarie(Docfa - Pregeo);
- dopo aver introdotto il frazionamento propedeutico alla vendita al Comune di Segni dell'area del Depuratore

NCT	Descrizione	Foglio	particella	Superficie mq	sub	Proveniente da
NCT	Area Agricola	6	411	9.260		già 58
NCEU	Ente Urbano	6	412	326		già 58
NCEU	Ente Urbano	6	413	791		già 58
NCEU	Ente Urbano	6	414	398		già 58
NCEU	Ente Urbano	6	415	15		già 58
NCEU	Ente Urbano	6	416	15		già 58
NCEU	Ente Urbano	6	417	15		già 58
NCT	Area Agricola	6	116	12.130		
NCT	Area Agricola	6	118	2.570		
NCT	Area Agricola	6	120	2.310		
NCT	Depuratore	6	329	450	eliminare	già 64
NCT	Area Agricola	6	330	6.500		già 64
NCT	Depuratore	6	331	4.850	eliminare	già 65
NCT	Area Agricola	6	332	1800		già 65
NCT	Area Agricola	6	406	11.140		già 59
NCEU	Ente Urbano	6	407	247		già 59
NCT	Area Agricola	6	62	6.670		
NCT	Area Agricola	6	19	3.120		
NCT	Area Agricola	6	73	5.640		
NCT	Area Agricola	6	71	2.680		
NCT	Area Agricola	6	60	8.580		
NCT	Area Agricola	6	66	8.310		
NCT	Area Agricola	6	70	9.010		
NCT	Area Agricola	6	69	9.200		
NCT	Area Agricola	6	119	2.580		
NCT	Area Agricola	9	29	3.820		
NCT	Area Agricola	9	44	1.480		
NCEU	Ente Urbano	6	296	450		
NCEU	Ente Urbano	6	297	154		
NCEU	Ente Urbano	6	295	139		

Da cui si ricavano le due tabelle: una per il NCT l'altra per il NCEU

**NCEU**

NCEU	Descrizione	Foglio	particella	sub	Proveniente da
NCEU	Stalla aperta	6	412		già 58
NCEU	Stalla con pertinenze	6	413		già 58
NCEU	Fienile	6	414		già 58
NCEU	Silos	6	415		già 58
NCEU	Silos	6	416		già 58
NCEU	Silos	6	417		già 58
NCEU	Stalla aperta	6	407		già 59
NCEU	App.P.Terra	6	296	501	già sub 1
NCEU	App.1°piano	6	296	2	
NCEU	Ente Urbano	6	296	502	già sub3
NCEU	Ente Urbano	6	297		
NCEU	Ente Urbano	6	295		

## NCT

NCT	Descrizione	Foglio	particella	Superficie mq	Proveniente da
NCT	Area Agricola	6	411	9.260	già 58
NCT	Area Agricola	6	116	12.130	
NCT	Area Agricola	6	118	2.570	
NCT	Area Agricola	6	120	2.310	
NCT	Area Agricola	6	330	6.500	già 64
NCT	Area Agricola	6	332	1800	già 65
NCT	Area Agricola	6	406	11.140	già 59
NCT	Area Agricola	6	62	6.670	
NCT	Area Agricola	6	19	3.120	
NCT	Area Agricola	6	73	5.640	
NCT	Area Agricola	6	71	2.680	
NCT	Area Agricola	6	60	8.580	
NCT	Area Agricola	6	66	8.310	
NCT	Area Agricola	6	70	9.010	
NCT	Area Agricola	6	69	9.200	
NCT	Area Agricola	6	119	2.580	
NCT	Area Agricola	9	29	3.820	
NCT	Area Agricola	9	44	1.480	

Azienda Agricola incolta di mq 109.350 così ripartiti:

- su mq 2.550 insistono tutti gli edifici necessari alla conduzione aziendale;
- su mq 106.800 si svolgono prettamente le attività agricole e di pascolo.

Il terreno adibito ad attività agricola e di pascolo è incolto e non utilizzato per motivi igienico-sanitari sorti a causa dell'inquinamento così come certificato **dall'Ufficio Commissariale per l'Emergenza nel territorio del Bacino del Fiume Sacco tra le Province di Roma e Frosinone** che si allega.

Gli edifici così si individuano:

**A) Unità immobiliari afferenti alla particella 296 del foglio 6**

Trattasi di edificio che si articola su due piani e per tre unità immobiliari:

- appartamento Piano terra;
- appartamento Piano Primo;
- locale stalla con servizi.

L'edificio ha una struttura portante in muratura con copertura in legno e manto di copertura in tegole e risulta privo di rifiniture esterne: per la maggior parte i prospetti sono rifiniti con intonaco grezzo.

L'intero edificio ha bisogno di una profonda manutenzione ordinaria e straordinaria per adeguarlo alle normative vigenti in materia igienico-sanitaria e di contenimento energetico.

### 1. Appartamento Piano terra

Trattasi di

"Appartamento sito in Comune di Segni Via Consolare Latina 69 Piano Terra composto da Soggiorno - angolo cottura, due camere da letto, cameretta, bagno e disimpegno.

Distinto in NCT al Foglio 6 part.IIIa 296 sub 501(già sub 1)."

#### Consistenza:

Soggiorno-Angolo cottura	Sup. utile	mq	40,49;
letto		mq	19,80;
letto		mq	20,64;
cameretta		mq	7,43;
Disimpegno		mq	4,30;
Ingresso		mq	8,88;
bagno		mq	7,00;
Sommano superfici utili		mq	108,34
Superficie Commerciale		mq	141,72

Rifiniture

**Soggiorno - angolo cottura** : pavimento monocottura cm.30x30;

Rivestimento a-cottura tozzetti cm.10x10 h = 1,60;

infissi in alluminio anodizzato;

soffitto e pareti tinteggiate con semilavabile;

**ingresso:** pavimento monocottura cm.30x30;

infissi in alluminio anodizzato, con persiana in alluminio anodizzato;

portoncino in alluminio anodizzato;

soffitto e pareti tinteggiate con semilavabile;

**camera letto:** pavimento monocottura cm.30x30;

infissi in legno con persiana in legno;  
soffitto e pareti tinteggiate con semilavabile;

**camera letto:** pavimento monocottura cm.30x30;

infissi in alluminio anodizzato;  
soffitto tinteggiato con semilavabile;  
pareti con carta da parati;

**cameretta:** pavimento monocottura cm.30x30;  
infissi in legno con persiana in legno;  
soffitto tinteggiato con semilavabile;

pareti con carta da parati;

**bagno:** pavimento ceramica cm.20x20;

infissi in legno con persiane in legno;  
soffitto e restante parte della parete tinteggiati con semilavabile;  
rivestimento cm.20x20 h = mt. 1.50;  
sanitari in vitreous-china e rubinetterie commerciali-doccia

L'immobile è dotato di:

- Impianto elettrico ;
- Impianto riscaldamento con termo stufa;
- Adduzione idrica con pozzo artesiano;
- Lo smaltimento dei liquami è indirizzato verso le stalle.

***L'immobile non è abitabile in quanto lo smaltimento delle acque nere e l'adduzione idrica non è realizzato secondo le normative vigenti.***

## **2. Appartamento Piano Primo**

Trattasi di

*"Appartamento sito in Comune di Segni Via Consolare Latina 69 Piano Primo composto da ingresso, soggiorno - angolo cottura, tre camere da letto, bagno e disimpegno.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Distinto in NCT al Foglio 6 part.lla 296 sub 2.

**Consistenza:**

Soggiorno-Angolo cottura	Sup. utile	mq	38,54;
letto		mq	17,71;
letto		mq	15,53;
letto		mq	15,64;
Disimpegno		mq	5,08;
Ingresso		mq	2,58;
bagno		<u>mq</u>	<u>8,00;</u>
Sommano superfici utili		mq	103,08
Superficie Commerciale		mq	133,30

Rifiniture

**Soggiorno - angolo cottura** : pavimento monocottura cm.30x30;

Rivestimento a-cottura tozzetti cm.10x10 h = 1,60;

infissi in alluminio anodizzato;

soffitto e pareti tinteggiate con semilavabile;

**ingresso:** pavimento monocottura cm.30x30;

portoncino in alluminio anodizzato;

soffitto e pareti tinteggiate con semilavabile;

**camere letto:**pavimento monocottura cm.30x30;

infissi in alluminio anodizzato con persiane in alluminio anodizzato;

soffitto e pareti tinteggiate con semilavabile;

**bagno:** pavimento ceramica cm.20x20;

infissi in alluminio anodizzato con persiane in alluminio anodizzato;

soffitto e restante parte della parete tinteggiati con semilavabile;

rivestimento cm.20x20 h = mt. 1.50;

sanitari in vitreous-china e rubinetterie commerciali-doccia

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. NANDO MASTROSTEFANO  
PIAZZA CAIROLI 37 00049 VELLETRI  
TEL/FAX 069635609

L'immobile è dotato di:

- Impianto elettrico ;
- Impianto riscaldamento con termo stufa;
- Adduzione idrica con pozzo artesiano;
- Lo smaltimento dei liquami è indirizzato verso le stalle.



L'immobile è in manutenzione ordinaria.

***L'immobile non è abitabile in quanto lo smaltimento delle acque nere e l'adduzione idrica non è realizzato secondo le normative vigenti.***

### **3. Stalla e Locali Accessori al Piano Terra.**

Trattasi di

*"Locale destinato al ricovero ed all'allevamento degli animali composto da un locale stalla, un locale di servizio ed un bagno per complessivi mq 312,25" Distinto in NCEU al Foglio 6 part.IIIa 296 sub502(già sub3)."*

#### **Consistenza**

#### **Superficie utile**

Locale stalla:	mq	252,63:
Locale servizio	mq	18,62;
bagno	mq	8,08:
sommano s. utile	mq	279,33
Superficie commerciale	mq	312,25

#### **Rifiniture**

La stalla non ha alcuna rifinitura;

- non risponde ad alcun requisito igienico sanitario;
- la pavimentazione è in battuto di cemento ed è organizzata per lo stazionamento degli animali;

Il locale di servizio : pavimento ceramica 33x20:



c.to

rivestimento 15x15 h = ml 1,52;

stufa a legna;

camino;

Bagno: privo di rifiniture

Sanitari in vitreous-china: lavabo e water.

L'immobile è dotato di:

- Impianto elettrico ;
- Impianto riscaldamento con termo stufa;
- Adduzione idrica con pozzo artesiano;
- Lo smaltimento dei liquami è indirizzato verso le stalle.

***L'unità immobiliare non si ritiene idonea alla destinazione d'uso in quanto non risponde alle normative igienico sanitarie vigenti.***

**B)** *"Edificio destinato a locale per il ricovero ed all'allevamento degli animali composto da due locali stalla, ed un fienile per complessivi mq 130,27. Distinto in NCT al foglio 6 part.IIa 295."*

L'edificio ha:

- una struttura portante in muratura di blocchetti di tufo;
- copertura a tetto in legno;
- manto in tegole di laterizio;
- completamente privo di rifiniture

***L'unità immobiliare non si ritiene idonea alla destinazione d'uso in quanto non risponde alle normative igienico sanitarie vigenti.***

**C)** *"Tettoia aperta in struttura metallica destinata al ricovero degli animali dalla superficie complessiva di mq 399,41. distinto in NCEU al foglio 6 part.IIa 407;"*

**D)** *"Locale destinata a rimessa ed officina per attrezzatura agricole dalla superficie complessiva*

*di mq150,54-Distinto in NCEU al foglio 6 part.lla 297 sub 501(già part.lla 297)."*

L'edificio si compone di due vani: uno aperto a tettoia e l'altro chiuso.

L'edificio ha:

- una struttura portante in metallo e muratura di blocchetti di tufo;
- copertura a tetto in ferro;
- manto in lastre di ondolit ;
- infissi in ferro;
- pavimento in battuto di cemento;
- impianto elettrico;
- completamente privo di altre rifiniture.

#### **E) Stalla e Locali Accessori al Piano Terra.**

Trattasi di

*"Edificio destinato al ricovero, all'allevamento degli animali ed alla raccolta ed alla lavorazione del latte composto da un grande locale stalla, un piccolo locale stalla, un deposito mangimi una tettoia per la raccolta del latte,un locale per la lavorazione del latte,un alloggio di servizio composto da una camera un bagno ed una cucina il tutto per complessivi mq 788,85. Distinto in NCEU al foglio 6 part.lla 413."*

L'edificio ha:

- una struttura portante in muratura di blocchetti di tufo e peperino;
- copertura per la stalla a botte con capriate in ferro e manto in ondolit;
- copertura per la tettoia e locale lavorazione latte ad una falda in ferro e manto in ondolit;
- copertura per alloggio di servizio ad una falda in ferro e manto in tegole in laterizio;
- i prospetti intonacati e tinteggiati;
- impianto elettrico;
- Infissi in ferro ove esistono;

**Consistenza**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Superficie utile**

Locale stalla grande:	mq	516,14;	
Locale stalla piccola	mq	34,87;	
Deposito mangimi	mq	29,68;	
tettoia-raccolta latte	mq	117,96;	
locale lavorazione latte	mq	21,49;	
Alloggio di servizio	mq	15,46;	
sommano S.U.	mq	735,60	
Superficie commerciale	mq	788,85	così suddivisa:
- area produttiva	mq	664,40;	
- alloggio	mq	19,34;	
- tettoia	mq	57,61.	


**Rifiniture**

**La stalla** per la conservazione delle balle di fieno ha la pavimentazione in battuto di cemento; vi si accede attraverso una grande porta in ferro scorrevole dalla tettoia.

**Il locale del deposito mangimi** ha la pavimentazione in ceramica 15x15 e rivestimento in ceramica 15x15 per una altezza di circa mt. 1,65.; è privo di infissi.

**Il locale per la raccolta del latte** ha un pavimento in porfido montato ad opus incertum; nel locale esistono tutte le attrezzature per il emungimento degli animali, nonché una buca per l'espletamento della lavorazione.

**Il locale per la lavorazione del latte** ha un accesso indipendente dall'esterno realizzato con porta in ferro scorrevole ed una pavimentazione in ceramica 20x20; sono visibili le attrezzature per la lavorazione del latte.

**l'alloggio di servizio:**

- è intonacato e tinteggiato;
- ha infissi in alluminio anodizzato;
- ha pavimento in ceramica cm. 33x33;




-solaio di copertura in ferro e tavelloni;

-impianto elettrico;

-wc con lavabo, water e doccia ,pavimentato con ceramiche 20x20 e rivestito con lo stesso materiale per una altezza di mt.2;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

***L'unità immobiliare non si ritiene idonea alla destinazione d'uso in quanto non risponde alle normative igienico sanitarie vigenti.***

**F)** *"Tettoia aperta in struttura metallica destinata al ricovero degli animali ed alla conservazione delle balle di fieno dalla superficie complessiva di mq 336,02. Distinto in NCEU al foglio 6 part.IIa 412;"*

**G)** *"Tettoia aperta in struttura metallica destinata alla conservazione delle balle di fieno dalla superficie complessiva di mq 278,11. Distinto in NCEU al foglio 6 part.IIa 414;"*

**H)** *"N.3 Silos per la conservazione di prodotti alimentari di circa mc.50 cadauno. Distinti in NCEU rispettivamente al foglio 6 part.IIe 415-416-417."*

**I)** *"N.2 buche per il mais"*

**3 - Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:**

**a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;**

**b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;**

**c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio interessato,**

La descrizione degli immobili contenuta nel pignoramento risulta conforme rispetto a quella attuale eccetto **per le part.IIe 64-65 del foglio 6 distinte al NCT del Comune di Segni che sono**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**state frazionate con tipo n.10255 del 28-10-1996 ed hanno generato le part.lla 329-330-331-332.**

Le part.lla 329-331 del foglio 6 **sono state vendute al Comune di Segni** con atto Segretario Generale Dott. De Franchis Ignazio in data 21-04-1997 rep. 50516 registrato a Velletri alla formalità 1363 in data 30-04-1997.

Da quanto sopra si stralciano dai bandi d'asta le due part.lla 329-331 del foglio 6 per complessivi mq 5.300,00 e si inseriscono le part.lla 330-332 del foglio 6 per complessivi mq 8.300,00.

I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione dei beni.

**4 - Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;**

Il sottoscritto esperto ha rilevato come la situazione catastale degli immobili eseguiti fosse molto difforme da quanto rilevato per cui è stato necessario procedere a:

- 1- Inserimento in mappa di fabbricati che hanno generato le part.lla 411-412-413-415-416-417 (già part.lla 58).
- 2- Inserimento in mappa di fabbricato che ha generato la part.lla 406-407(già part.lla 59).
- 3- Variazione inserimento in mappa della part.lla 297, inserita erroneamente;
- 4- N.7 Docfa nuova Costruzione con i quali si sono denunciati al NCEU:
  - Edificio destinato stalla-rimessa balle fieno- Rimessa mangimi-lavorazione e raccolta latte, alloggio di servizio denunciato al Foglio 6 part.lla 413;
  - Tettoia destinata a stalla all'aperto denunciata al Foglio 6 part.lla 412;
  - Tettoia destinata a rimessa balle di fieno denunciata al Foglio 6 part.lla 414;
  - N. 3 silos per conservazione mangimi denunciati rispettivamente al foglio 6 part.lla 415-416-417;
  - Tettoia aperta destinata a stalla all'aperto denunciata al foglio 6 part.lla 407;

## 4. N.5 Docfa per Denuncia di Variazione relativi:

- Appartamento piano terra variato al foglio 6 part.Ila 296 sub 501(già sub1)
- Appartamento Piano primo variato al foglio 6 part.Ila 296 sub2;
- Stalla- alloggio servizio variato al foglio 6 part.Ila 296 sub 502(già sub 3);
- Stalla- fienile variato al foglio 6 part.Ila 295;
- Rimessa -officina variato al foglio 6 part.Ila 297 sub 501

## 5. n.3 voltture catastali necessarie per riallineare le proprietà.

**5 - indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;**

Per quanto riguarda il terreno che si trova nel foglio 6 e 9 del Comune di Segni dai certificati di destinazione Urbanistica si rileva quanto segue:

Foglio	particella	Superficie mq		Destinazione PRG
6	58	10.820	già 58	Parte Zona Omogenea 6 ambito Agricolo della Piana con forme insediative (tra 200-300 mt slm. Parte Zona Omogenea 5 ambito del Campo di Segni e ambito agricolo non insediato fino a 200 m.slm.
6	116	12.130		Zona Omogenea 5 ambito del Campo di Segni e ambito agricolo non insediato fino a 200 m.slm.
6	118	2.570		Zona Omogenea 5 ambito del Campo di Segni e ambito agricolo non insediato fino a 200 m.slm.
6	120	2.310		Zona Omogenea 5 ambito del Campo di Segni e ambito agricolo non insediato fino a 200 m.slm.
6	330	6.500	già 64	Parte Depuratore Parte zona Omogenea 5 ambito del Campo di Segni e ambito agricolo non insediato fino a 200 m.slm.
6	332	1800	già 65	Zona Omogenea 5 ambito del Campo di Segni e ambito agricolo non insediato fino a 200 m.slm.

6	59	12.130	già 59	Parte Zona Omogenea 6 ambito Agricolo della Piana con forme insediative (tra 200-300 mt slm. Parte Zona Omogenea 5 ambito del Campo di Segni e ambito agricolo non insediato fino a 200 m.slm.
6	62	6.670		Zona Omogenea 5 ambito del Campo di Segni e ambito agricolo non insediato fino a 200 m.slm.
6	19	3.120		Zona Omogenea 5 ambito del Campo di Segni e ambito agricolo non insediato fino a 200 m.slm.
6	73	5.640		Zona Omogenea 5 ambito del Campo di Segni e ambito agricolo non insediato fino a 200 m.slm.
6	71	2.680		Zona Omogenea 5 ambito del Campo di Segni e ambito agricolo non insediato fino a 200 m.slm.
6	60	8.580		Zona Omogenea 5 ambito del Campo di Segni e ambito agricolo non insediato fino a 200 m.slm.
6	66	8.310		Zona Omogenea 5 ambito del Campo di Segni e ambito agricolo non insediato fino a 200 m.slm.
6	70	9.010		Zona Omogenea 5 ambito del Campo di Segni e ambito agricolo non insediato fino a 200 m.slm.
6	69	9.200		Zona Omogenea 5 ambito del Campo di Segni e ambito agricolo non insediato fino a 200 m.slm.
6	119	2.580		Zona Omogenea 5 ambito del Campo di Segni e ambito agricolo non insediato fino a 200 m.slm.
9	29	3.820		Zona Omogenea 5 ambito del Campo di Segni e ambito agricolo non insediato fino a 200 m.slm.
9	44	1.480		Zona Omogenea 5 ambito del Campo di Segni e ambito agricolo non insediato fino a 200 m.slm.

I terreni non sono gravati da uso civico.

**L'immobile in Comune di Colleferro** è ubicato dal vigente PRG in zona B2 che così recita:

**"ART. 33**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. NANDO MASTROSTEFANO  
PIAZZA CAIROLI 37 00049 VELLETRI  
TEL/FAX 069635609

**(ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B2)**

*In tali zone la destinazione d'uso quella prevista dall'art. 30 delle presenti norme.*

*In tali zone, secondo le previsioni del programma pluriennale di attuazione, il piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:*

a)  $S_m$  = superficie minima di intervento 500 mq, ad eccezione dei lotti interclusi, come individuato dall'art.30 del Regolamento Edilizio Comunale. Per il lotto intercluso  $S_m$  = superficie minima di intervento, 300 mq;

b)  $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria = 2 mc./mq;

c) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq/100 mc;

d) Aree di verde privato = 3 mq/100 mc;

e)  $H$  = altezza massima = 13.50 ml;

f)  $V_l$  = indice di visualizzazione libera = 0.5 salvo allineamento prevalente preesistente distanza minima dai

confini 5 ml, per strade di sezione non superiore a ml 15;

g)  $Q$  = Rapporto massimo di copertura = 35%;

**6 - indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;**

**1. Alloggio in Colleferro Via delle Sorbe 40 int.2**

L'intero edificio:

- è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 82 rilasciata dal Comune di Colleferro in data 27-07-1964;

- ha avuto il permesso di abitabilità n. 4 rilasciato dal Sindaco del Comune di Colleferro in data 10-02-1968;

Il CTU ha potuto rilevare le seguenti difformità rispetto al progetto licenziato:

- diversa sagoma dell'edificio;
- diversa distribuzione interna;
- diversa posizione delle scale condominiali;
- realizzazione di una scala all'aperto n.4 gradini che consente l'accesso alla sottostante proprietà condominiale.

***Le difformità sono sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.***

## **2. Immobili in Segni Via Consolare Latina 69**

Reiterati accessi agli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Segni hanno consentito di rilevare quanto segue:

Non esistono pratiche edilizie intestate agli esecutari tranne che a [REDACTED] al quale fu rilasciata dal Sindaco del Comune di Segni in data 26-04-1994 Concessione Edilizia a Sanatoria n.16 con la quale veniva sanato:

- Una porzione di edificio distinto al foglio 6 part.IIIa 58 ora (part.IIIa 413);
- Una concimaia ed un pozzo orine non rilevato dal CTU durante il sopralluogo.

Si rilevano i seguenti edifici non legittimati urbanisticamente:

- Porzione di edificio e precisamente: tettoia-raccolta e lavorazione latte-alloggio di servizi; distinto in NCEU al foglio 6 part.IIIa 413;
- Tettoia adibita a stalla all'aperto; distinta in NCEU al foglio 6 part.IIIa 412;
- Tettoia adibita a rimessa delle balle di fieno; distinta in NCEU al foglio 6 part.IIIa 414;
- Tettoia adibita a stalla all'aperto; distinta in NCEU al foglio 6 part.IIIa 407;

### **Si ritiene che gli immobili**

- Rimessa attrezzi agricoli, distinta in NCEU al foglio 6 part.IIIa 297 sub 501;

- Stalla e fienile; distinta in NCEU al foglio 6 part.IIa 295;
  - Edificio composto da due alloggi ed una stalla con pertinenze tranne l'ampliamento del water; distinti in NCEU al foglio 6 part.IIa 296 rispettivamente sub 501-2-503;
- possano essere stati realizzati prima dell'avvento delle norme urbanistiche, quindi antecedenti alla legge 1050 del 1942.

***Comunque le difformità e gli abusi sono sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.***

***7 - dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;***

I beni esecutati sono costituiti da due unità immobiliari indipendenti per cui il sottoscritto esperto procede alla formazione di **due lotti** così formati:

#### **Primo Lotto**

*"Appartamento sito in Colleferro Via delle Sorbe 40 piano terra Int.2 composto di due camere, bagno e cucina. Il tutto confina con vialetto condominiale, androne condominiale ed area condominiale, salvo altri; distinto in NCEU del Comune di Colleferro al foglio 12, part. 444, sub 2."*

#### **Secondo Lotto**

*"Azienda Agro-Zootecnica in Comune di Segni Via Consolare Latina n.69 così costituita:*

1. *Terreno agricolo di mq 109.350,00 così distinto in NCT:*

NCT	Descrizione	Foglio	particella	Superficie mq	Proveniente da
NCT	Area Agricola	6	411	9.260	già 58
NCT	Area Agricola	6	116	12.130	
NCT	Area Agricola	6	118	2.570	
NCT	Area Agricola	6	120	2.310	
NCT	Area Agricola	6	330	6.500	già 64
NCT	Area Agricola	6	332	1800	già 65
NCT	Area Agricola	6	406	11.140	già 59
NCT	Area Agricola	6	62	6.670	
NCT	Area Agricola	6	19	3.120	
NCT	Area Agricola	6	73	5.640	
NCT	Area Agricola	6	71	2.680	
NCT	Area Agricola	6	60	8.580	
NCT	Area Agricola	6	66	8.310	
NCT	Area Agricola	6	70	9.010	
NCT	Area Agricola	6	69	9.200	
NCT	Area Agricola	6	119	2.580	
NCT	Area Agricola	9	29	3.820	
NCT	Area Agricola	9	44	1.480	
NCEU	Ente Urbano	6	412	326	già 58
NCEU	Ente Urbano	6	413	791	già 58
NCEU	Ente Urbano	6	414	398	già 58
NCEU	Ente Urbano	6	415	15	già 58
NCEU	Ente Urbano	6	416	15	già 58
NCEU	Ente Urbano	6	417	15	già 58
NCEU	Ente Urbano	6	407	247	già 59
NCEU	Ente Urbano	6	296	450	
NCEU	Ente Urbano	6	297	154	
NCEU	Ente Urbano	6	295	139	

su cui insistono edifici destinati alla conduzione del fondo e precisamente:

2. appartamento al Piano terra composto da Soggiorno - angolo cottura, due camere da letto, cameretta, bagno e disimpegno per una superficie commerciale di mq 141,72. Distinto in NCT al Foglio 6 part.lla 296 sub 501(già sub 1)."
3. Appartamento al Piano Primo composto da ingresso, soggiorno - angolo cottura, tre camere da letto, bagno e disimpegno per una superficie commerciale di mq 133,30. Distinto in NCT al Foglio 6 part.lla 296 sub 2.
4. Locale destinato al ricovero ed all'allevamento degli animali composto da un locale stalla, un locale di servizio ed un bagno per complessivi mq 312,25, Distinto in NCEU al foglio 6 part.lla 296 sub 502(già sub 3)"
5. "Edificio destinato a locale per il ricovero ed all'allevamento degli animali composto da due

- locali stalla, ed un fienile per complessivi mq 130,27. Distinto in NCT al foglio 6 part.Ila 295.”
6. "Tettoia aperta in struttura metallica destinata al ricovero degli animali dalla superficie complessiva di mq 399,41.distinto in NCEU al foglio 6 part.Ila 407;"
7. "Locale destinata a rimessa ed officina per attrezzatura agricole dalla superficie complessiva di mq150,54-Distinto in NCEU al foglio 6 part.Ila 297.”
8. "Edificio destinato al ricovero, all'allevamento degli animali ed alla raccolta ed alla lavorazione del latte composto da un grande locale stalla, un piccolo locale stalla, un deposito mangimi una tettoia per la raccolta del latte, un locale per la lavorazione del latte,un alloggio di servizio composto da una camera un bagno ed una cucina il tutto per complessivi mq 788,85. Distinto in NCEU al foglio 6 part.Ila 413.”
9. "Tettoia aperta in struttura metallica destinata al ricovero degli animali ed alla conservazione delle balle di fieno dalla superficie complessiva di mq 336,02. Distinto in NCEU al foglio 6 part.Ila 412;"
10. "Tettoia aperta in struttura metallica destinata alla conservazione delle balle di fieno dalla superficie complessiva di mq 278,11. Distinto in NCEU al foglio 6 part.Ila 414;"
11. "N.3 Silos per la conservazione di prodotti alimentari di circa mc.50 cadauno. Distinti in NCEU rispettivamente al foglio 6 part.Ile 415-416-417.”
12. "N.2 buche per il mais”.

L'azienda risulta confinante con Fosso Pantano Spigone, Colle Barianti, Depuratore di Valle Macerina, Fiume Sacco.

L'Azienda attualmente è stata dal Commissariato regionale per l'emergenza del Territorio del Bacino del Fiume Sacco tra le Province di Roma e Frosinone”

**8 - dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale)**

*indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;*

Gli immobili pignorati appartengono in piena proprietà agli esecutati vi è quindi certezza in merito al diritto di proprietà da parte dei debitori sui beni pignorati all'epoca del pignoramento.

Il sottoscritto esperto ritiene che si debba procedere alla formazione di due lotti, **in quanto i beni pignorati non sono ulteriormente divisibili** e separatamente verranno stimati.

**9 - Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;**

I beni pignorati risultano occupati dagli esecutati sia per:

- L'appartamento in Colferro Via delle Sorbe 40 int.2 dove attualmente vive la badante della propria zia [REDACTED];
- L'Azienda Agricola in Segni Via Consolare Latina 69, su dichiarazione del sig. [REDACTED], dovrebbe essere condotta dalla Soc. [REDACTED] S.a.s., affittuaria; non esiste ancora contratto in quanto il tutto è in via di trasformazione.

Comunque in sede di sopralluogo del CTU sono stati presenti attivamente e/o passivamente solo gli esecutati.

**10 - Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**

Non sussiste quanto espresso nel quesito.



**11 - Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale ( segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**

Il CTU

- non ha rilevato sugli immobili di entrambi i lotti, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- né oneri di natura condominiale;

**12 - Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);**



**Primo Lotto**

**"Appartamento sito in Colleferro Via delle Sorbe 40 piano terra int.2 composto di due camere, bagno e cucina. Il tutto confina con vialetto condominiale, androne condominiale ed area condominiale, salvo altri; distinto in NCEU del Comune di Colleferro al foglio 12, part. 444, sub 2."**

L'immobile innanzi descritto è valutato tenendo presente :

le caratteristiche e condizioni tutte del terreno sul quale si trova ubicato il compendio edilizio nonché della zona circostante;

- le caratteristiche costruttive ed il particolare tipo dell'immobile dipendente dalla loro specifica destinazione;
- l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;
- la consistenza globale dell'immobile desunta dai rilievi effettuati;
- le caratteristiche peculiari delle unità immobiliari nelle quali l'edificio è diviso.

Per quanto interessa la presente valutazione in particolare, si ritiene necessario che tenuto conto del tipo di costruzione e della relativa consistenza, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto fare una indagine su compendi simili realizzati nella zona circostante o zone equivalenti. Si è tenuto conto delle varie incidenze, delle varie componenti del valore totale dell'immobile.

Il sottoscritto esperto procede alla formazione di un unico lotto ed alla valutazione mediante stima analitica utilizzando il metodo della capitalizzazione dei redditi e sintetica per poi procedere alla media aritmetica dei valori calcolati.

**Stima analitica**

Un immobile della destinazione, della ubicazione, della consistenza e delle rifiniture descritte è possibile affittarlo al momento per una cifra pari a €/mensili 600,00 che per l'arco dell'anno solare risulta un affitto annuo pari a:

€. 600,00 x n. 12 mesi = € 7.200,00 da cui vanno detratte:

per assicurazioni 1,00%

registrazione 1,00%

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. NANDO MASTROSTEFANO  
PIAZZA CAIROLI 37 00049 VELLETRI  
TEL/FAX 069635609

c.to

per perpetuità	1,00%
amministrazione	1,00%
manutenzione	5,00%
sfitti ed inesigibilità	<u>1,50%</u>
<b>Totale</b>	<b>10,50%</b>



per cui avremo € 7.200,00 x 10,50% = € 756,00

per cui il reddito netto annuo risulta:

€ 7.200,00 – 756,00 = € 6.444,00

Capitalizzando al tasso del 4,00% si ottiene per l'immobile:

**€ 6.444,00 / 5,00% = € 128.880,00.**

#### Stima sintetica

Il mercato immobiliare, per immobili di questo tipo, nelle condizioni di manutenzione in cui si trova e per le rifiniture di cui è dotato, al lordo delle spese per il completamento della sanatoria e delle spese di risanamento prevede un prezzo pari ad €/mq 2.000,00 per mq di superficie commerciale lorda in condizioni normali (quotazione OMI 2° semestre 2009) per cui avremo:

#### Consistenze:

Superficie commerciale mq 64,43

Superficie utile residenziale mq 48,30

Per una Superficie Commerciale lorda di mq 64,43 avremo:

**mq 64,43 x € 2.000,00 = € 128.860,00.**

La media aritmetica delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato:

**(€ 128.880,00 + € 128.860,00) / 2 = € 128.870,00** valore più probabile dell'intero immobile.

Dovranno detrarsi le seguenti spese:

-Risanamento dalle infiltrazioni d'acqua	€ 1.500,00
-Manutenzione ordinaria	€ 10.500,00
-Oneri sanatoria	€ <u>3.000,00</u>
<b>Totale detrazione</b>	<b>€ <u>15.000,00</u></b>



Per cui il **prezzo da porsi a base d'asta per l'immobile del primo lotto di vendita è pari a € 113.870,00 che si arrotonda ad € 114.000,00 (centoquattordicimila/00).**



### **Secondo Lotto**

**"Azienda Agro-Zootecnica in Comune di Segni Via Consolare Latina n.69 così costituita:**

#### **1. Terreno agricolo di mq 109.350,00 così distinto in NCT:**

NCT	Descrizione	Foglio	particella	Superficie mq	Proveniente da
NCT	Area Agricola	6	411	9.260	già 58
NCT	Area Agricola	6	116	12.130	
NCT	Area Agricola	6	118	2.570	
NCT	Area Agricola	6	120	2.310	
NCT	Area Agricola	6	330	6.500	già 64
NCT	Area Agricola	6	332	1800	già 65
NCT	Area Agricola	6	406	11.140	già 59
NCT	Area Agricola	6	62	6.670	
NCT	Area Agricola	6	19	3.120	
NCT	Area Agricola	6	73	5.640	
NCT	Area Agricola	6	71	2.680	
NCT	Area Agricola	6	60	8.580	
NCT	Area Agricola	6	66	8.310	
NCT	Area Agricola	6	70	9.010	
NCT	Area Agricola	6	69	9.200	
NCT	Area Agricola	6	119	2.580	
NCT	Area Agricola	9	29	3.820	
NCT	Area Agricola	9	44	1.480	Totale 106800
NCEU	Ente Urbano	6	412	326	già 58
NCEU	Ente Urbano	6	413	791	già 58
NCEU	Ente Urbano	6	414	398	già 58
NCEU	Ente Urbano	6	415	15	già 58
NCEU	Ente Urbano	6	416	15	già 58
NCEU	Ente Urbano	6	417	15	già 58
NCEU	Ente Urbano	6	407	247	già 59
NCEU	Ente Urbano	6	296	450	
NCEU	Ente Urbano	6	297	154	
NCEU	Ente Urbano	6	295	139	Totale 2550

su cui insistono edifici destinati alla conduzione del fondo e precisamente:

2. *appartamento al Piano terra composto da Soggiorno - angolo cottura, due camere da letto, cameretta, bagno e disimpegno per una superficie commerciale di mq 141,72. Distinto in NCT al Foglio 6 part.lla 296 sub 501(già sub 1)."*
3. *Appartamento al Piano Primo composto da ingresso, soggiorno - angolo cottura, tre camere da letto, bagno e disimpegno per una superficie commerciale di mq 133,30. Distinto in NCT al*



Foglio 6 part.IIa 296 sub 2.

4. *Locale destinato al ricovero ed all'allevamento degli animali composto da un locale stalla, un locale di servizio ed un bagno per complessivi mq 312,25. Distinto in NCEU al foglio 6 part.IIa 296 sub 502(già sub3)."*
5. *"Edificio destinato a locale per il ricovero ed all'allevamento degli animali composto da due locali stalla, ed un fienile per complessivi mq 130,27. Distinto in NCT al foglio 6 part.IIa 295."*
6. *"Tettoia aperta in struttura metallica destinata al ricovero degli animali dalla superficie complessiva di mq 399,41.distinto in NCEU al foglio 6 part.IIa 407;"*
7. *"Locale destinata a rimessa ed officina per attrezzatura agricole dalla superficie complessiva di mq150,54-Distinto in NCEU al foglio 6 part.IIa 297 sub 501(già part.IIa 297)."*
8. *"Edificio destinato al ricovero, all'allevamento degli animali ed alla raccolta ed alla lavorazione del latte composto da un grande locale stalla, un piccolo locale stalla, un deposito mangimi una tettoia per la raccolta del latte, un locale per la lavorazione del latte,un alloggio di servizio composto da una camera un bagno ed una cucina il tutto per complessivi mq 788,85. Distinto in NCEU al foglio 6 part.IIa 413."*
9. *"Tettoia aperta in struttura metallica destinata al ricovero degli animali ed alla conservazione delle balle di fieno dalla superficie complessiva di mq 336,02. Distinto in NCEU al foglio 6 part.IIa 412;"*
10. *"Tettoia aperta in struttura metallica destinata alla conservazione delle balle di fieno dalla superficie complessiva di mq 278,11. Distinto in NCEU al foglio 6 part.IIa 414;"*
11. *"N.3 Silos per la conservazione di prodotti alimentari di circa mc.50 cadauno. Distinti in NCEU rispettivamente al foglio 6 part.IIe 415-416-417."*
12. *"N.2 buche per il mais".*

*L'azienda risulta confinante con Fosso Pantano Spigone, Colle Barianti, Depuratore di Valle Macerina, Fiume Sacco.*

*L'Azienda attualmente è stata interdetta ai fini agricoli e zootecnici, per motivi di inquinamento, dal Commissariato Regionale per l'emergenza del Territorio del Bacino del Fiume Sacco tra le Province*

di Roma e Frosinone”

Non essendo possibile stimare l’Azienda in funzione del reddito aziendale, in quanto l’attività agricola - zootecnica è stata interdetta dal Commissariato Regionale della Valle del Sacco per inquinamento del terreno e delle acque, il CTU stimerà l’Azienda per immobile di cui è composta.

L’immobile innanzi descritto è valutato tenendo presente :

le caratteristiche e condizioni tutte del terreno sul quale si trova ubicato il compendio edilizio nonché della zona circostante;

- le caratteristiche costruttive ed il particolare tipo dell’immobile dipendente dalla loro specifica destinazione;

- l’andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;

- la consistenza globale dell’immobile desunta dai rilievi effettuati;

- le caratteristiche peculiari delle unità immobiliari nelle quali l’edificio è diviso.

Per quanto interessa la presente valutazione in particolare, si ritiene necessario che tenuto conto del tipo di costruzione e della relativa consistenza, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto fare una indagine su compendi simili realizzati nella zona circostante o zone equivalenti.

Si è tenuto conto delle varie incidenze, delle varie componenti del valore totale dell’immobile.

Il sottoscritto esperto procede alla valutazione mediante stima analitica utilizzando il metodo della capitalizzazione dei redditi e sintetica per poi procedere alla media aritmetica dei valori calcolati, ove questo non sarà possibile procederà alla valutazione mediante stima sintetica.

### **1. Terreno agricolo di mq 106.800,00**

L’immobile innanzi descritto è valutato tenendo presente :

le caratteristiche e condizioni tutte del terreno sul quale si trova ubicato il compendio edilizio nonché della zona circostante;

- le caratteristiche costruttive ed il particolare tipo dell’immobile dipendente dalla loro specifica destinazione;

- l’andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;

- la consistenza globale dell'immobile desunta dai rilievi effettuati;
- le caratteristiche peculiari delle unità immobiliari nelle quali l'edificio è diviso.

Per quanto interessa la presente valutazione in particolare, si ritiene necessario che tenuto conto del tipo di costruzione e della relativa consistenza, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto fare una indagine su compendi simili realizzati nella zona circostante o zone equivalenti. Si è tenuto conto delle varie incidenze, delle varie componenti del valore totale dell'immobile.

Il sottoscritto esperto procede alla formazione di un unico lotto ed alla valutazione mediante stima analitica utilizzando il metodo della capitalizzazione dei redditi e sintetica per poi procedere alla media aritmetica dei valori calcolati.

### **Stima sintetica**

Il mercato immobiliare, per immobili di questo tipo, considerando il costo dell'affrancazione dell'uso civico, irrisorio, nelle condizioni di improduttività in cui si trova si prevede un prezzo pari ad €/mq 2,50 per mq di superficie semestre 2009) per cui avremo:

mq 106.800 x €/mq 2,50 = **€ 267.000,00 (prezzo più probabile di mercato)**

**2. Appartamento al Piano terra composto da Soggiorno - angolo cottura, due camere da letto, cameretta, bagno e disimpegno per una superficie commerciale di mq 141,72. Distinto in NCT al Foglio 6 part.IIa 296 sub 501(già sub 1)."**

### **Stima analitica**

Un immobile della destinazione, della ubicazione, della consistenza e delle rifiniture descritte è possibile affittarlo al momento per una cifra pari a €/mensili 700,00 che per l'arco dell'anno solare risulta un affitto annuo pari a:

€ 700,00 x n. 12 mesi = € 8.400,00 da cui vanno detratte:

per assicurazioni	1,00%
registrazione	1,00%
per perpetuità	1,00%
amministrazione	1,00%

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. NANDO MASTROSTEFANO  
PIAZZA CAIROLI 37 00049 VELLETRI  
TEL/FAX 069635609

c.to

manutenzione	5,00%
sfitti ed inesigibilità	<u>1,50%</u>
Totale	10,50%

per cui avremo € 8.400,00 x 10,50% = € 882,00

per cui il reddito netto annuo risulta:

€ 8.400,00 – 882,00 = € 7.518,00

Capitalizzando al tasso del 5,00% si ottiene per l'immobile:

**€ 7.518,00 / 5,00% = € 150.360,00.**

#### Stima sintetica

Il mercato immobiliare, per immobili di questo tipo, nelle condizioni di manutenzione in cui si trova e per le rifiniture di cui è dotato, al lordo delle spese per il completamento della sanatoria e delle spese di risanamento prevede un prezzo pari ad €/mq 1.400,00 per mq di superficie commerciale lorda in condizioni normali (quotazione OMI 1° semestre 2010) per cui avremo:

#### Consistenze:

Superficie commerciale mq 141,72

Per una Superficie Commerciale lorda di mq 141,72 avremo:

**mq 141,72 x € 1.400,00 = € 198.408,00.**

La media aritmetica delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato:

**(€ 150.360,00 + € 198.408,00) / 2 = € 174.384,00** valore più probabile dell'intero immobile.

Dovranno detrarsi le seguenti spese:

-Risanamento dalle infiltrazioni d'acqua nel piano interrato	€ 1.500,00
-Quota parte Impianto di smaltimento delle acque reflue	€ 5.000,00
-Quota parte adduzione acqua idrica mediante serbatoio	€ 5.000,00
-Manutenzione ordinaria	€ 10.500,00
-Oneri sanatoria	€ <u>5.000,00</u>
Totale detrazione	€ <u>27.000,00</u>

Per cui il più probabile valore di mercato è pari a

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

€ 174.384,00-27.000,00 = € **147.384,00** che si arrotonda ad € **147.000,00**(prezzo più probabile di mercato).

**3. Appartamento al Piano Primo composto da ingresso, soggiorno - angolo cottura, tre camere da letto, bagno e disimpegno per una superficie commerciale di mq 133,30. Distinto in NCT al Foglio 6 part.IIa 296 sub 2.**

#### Stima analitica

Un immobile della destinazione, della ubicazione, della consistenza e delle rifiniture descritte è possibile affittarlo al momento per una cifra pari a €/mensili 700,00 che per l'arco dell'anno solare risulta un affitto annuo pari a:

€ 700,00 x n. 12 mesi = € 8.400,00 da cui vanno detratte:

per assicurazioni	1,00%
registrazione	1,00%
per perpetuità	1,00%
amministrazione	1,00%
manutenzione	5,00%
sfitti ed inesigibilità	<u>1,50%</u>
<b>Totale</b>	<b>10,50%</b>

per cui avremo € 8.400,00 x 10,50% = € 882,00

per cui il reddito netto annuo risulta:

€ 8.400,00 – 882,00 = € 7.518,00

Capitalizzando al tasso del 5,00% si ottiene per l'immobile:

**€ 7.518,00 / 5,00% = € 150.360,00.**

#### Stima sintetica

Il mercato immobiliare, per immobili di questo tipo, nelle condizioni di manutenzione in cui si trova e per le rifiniture di cui è dotato, al lordo delle spese per il completamento della sanatoria e delle spese di risanamento prevede un prezzo pari ad €/mq 1.400,00 per mq di superficie commerciale

lorda in condizioni normali (quotazione OMI 1° semestre 2010) per cui avremo:

**Consistenze:**

Superficie commerciale mq 133,30

Per una Superficie Commerciale lorda di mq 133,30 avremo:

**mq 133,30 x € 1.400,00 = € 186.620,00.**

La media aritmetica delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato:

**(€ 150.360,00 + € 186.620,00)/2 = € 168.490,00** valore più probabile dell'intero immobile.

Dovranno detrarsi le seguenti spese:

-Risanamento dalle infiltrazioni d'acqua nel piano interrato	€ 1.500,00
-Quota parte Impianto di smaltimento delle acque reflue	€ 5.000,00
-Quota parte adduzione acqua idrica mediante serbatoio	€ 5.000,00
-Manutenzione ordinaria	€ 10.500,00
-Oneri sanatoria	€ 5.000,00
<b>Totale detrazione</b>	<b>€ 27.000,00</b>

Per cui il più probabile valore di mercato è pari a

€ 168.490,00 - 27.000,00 = **€ 141.490,00 (prezzo più probabile di mercato).**

**4. "Locale destinato al ricovero ed all'allevamento degli animali composto da un locale stalla, un locale di servizio ed un bagno per complessivi mq 312,25. Distinto in NCEU al foglio 6 part.IIa 296 sub 502(già sub3)."**

**Stima sintetica**

Il mercato immobiliare, per immobili di questo tipo, nelle condizioni di manutenzione in cui si trova e per le rifiniture di cui è dotato, al lordo delle spese per il completamento della sanatoria e delle spese di risanamento prevede un prezzo pari ad €/mq 700,00 per mq di superficie commerciale lorda in condizioni normali per cui avremo:

Consistenza mq 312,25

Mq 312,25 x €/mq 700 = € 218.575,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

Dovranno detrarsi le seguenti spese:

-Risanamento edilizio	€ 15.000,00
-Quota parte Impianto di smaltimento delle acque reflue	€ 10.000,00
-Quota parte adduzione acqua idrica mediante serbatoio	€ 5.000,00
-Oneri sanatoria	€ 6.500,00
Totale detrazione	€ 36.500,00

Per cui il più probabile valore di mercato è pari a

€ 218.575,00-36.500,00 = € **182.075,00** che si arrotonda ad € **182.000,00** (prezzo più probabile di mercato).

**5. "Edificio destinato a locale per il ricovero ed all'allevamento degli animali composto da due locali stalla, ed un fienile per complessivi mq 130,27. Distinto in NCT al foglio 6 part.IIIa 295."**

#### Stima sintetica

Il mercato immobiliare, per immobili di questo tipo, nelle condizioni di manutenzione in cui si trova e per le rifiniture di cui è dotato, al lordo delle spese per il completamento della sanatoria e delle spese di risanamento prevede un prezzo pari ad €/mq 700,00 per mq di superficie commerciale lorda in condizioni normali per cui avremo:

Consistenza mq 130,27

Mq 130,27 x €/mq 700 = € 91.189,00

Dovranno detrarsi le seguenti spese:

-Risanamento edilizio	€ 10.000,00
-Quota parte Impianto di smaltimento delle acque reflue	€ 4.000,00
-Quota parte adduzione acqua idrica mediante serbatoio	€ 4.000,00
-Oneri sanatoria	€ 3.500,00
Totale detrazione	€ 21.500,00

Per cui il più probabile valore di mercato è pari a

€ 91.189,00-€ 21.500,00 = € **69.689,00** che si arrotonda ad € **70.000,00** (prezzo più probabile di mercato).

**6. "Tettoia aperta in struttura metallica destinata al ricovero degli animali dalla superficie complessiva di mq 399,41. distinto in NCEU al foglio 6 part.lla 407;"**

#### Stima sintetica

Il mercato immobiliare, per immobili di questo tipo, nelle condizioni di manutenzione in cui si trova e per le rifiniture di cui è dotato, al lordo delle spese per il completamento della sanatoria e delle spese di risanamento prevede un prezzo pari ad €/mq 200,00 per mq di superficie commerciale lorda in condizioni normali per cui avremo:

Consistenza mq 130,27

Mq 399,41 x €/mq 200 = € 79.882,00

Dovranno detrarsi le seguenti spese:

-Quota parte Impianto di smaltimento delle acque reflue	€ 4.000,00
-Quota parte adduzione acqua idrica mediante serbatoio	€ 4.000,00
-Oneri sanatoria	€ <u>3.500,00</u>
Totale detrazione	€ <u>11.500,00</u>

Per cui il più probabile valore di mercato è pari a

€ 79.882,00- € 11.500,00 = € **68.382,00** che si arrotonda ad € **68.000,00** (prezzo più probabile di mercato).

**7. "Locale destinata a rimessa ed officina per attrezzatura agricole dalla superficie complessiva di mq150,54-Distinto in NCEU al foglio 6 part.lla 297 sub 501(già part.lla 297)."**

#### Stima sintetica

Il mercato immobiliare, per immobili di questo tipo, nelle condizioni di manutenzione in cui si trova e per le rifiniture di cui è dotato, al lordo delle spese per il completamento della sanatoria e delle

c.to

spese di risanamento prevede un prezzo pari ad €/mq 700,00 per mq di superficie commerciale lorda in condizioni normali per cui avremo:

Consistenza mq 150,54

Mq 150,54 x €/mq 700 = € 105.378,00

Dovranno detrarsi le seguenti spese:

-Risanamento edilizio	€ 10.000,00
-Quota parte Impianto di smaltimento delle acque reflue	€ 4.000,00
-Quota parte adduzione acqua idrica mediante serbatoio	€ 4.000,00
-Oneri sanatoria	€ 3.500,00
Totale detrazione	€ 21.500,00

Per cui il più probabile valore di mercato è pari a

€ 105.378,00-€ 21.500,00 = € **83.878,00** che si arrotonda ad € **84.000,00** (prezzo più probabile di mercato).

**8. "Edificio destinato al ricovero, all'allevamento degli animali ed alla raccolta ed alla lavorazione del latte composto da un grande locale stalla, un piccolo locale stalla, un deposito mangimi una tettoia per la raccolta del latte, un locale per la lavorazione del latte, un alloggio di servizio composto da una camera un bagno ed una cucina il tutto per complessivi mq 788,85. Distinto in NCEU al foglio 6 part.lla 413."**

#### Stima sintetica

Il mercato immobiliare, per immobili di questo tipo, nelle condizioni di manutenzione in cui si trova e per le rifiniture di cui è dotato, al lordo delle spese per il completamento della sanatoria e delle spese di risanamento prevede un prezzo pari ad €/mq 700,00 per mq di superficie commerciale lorda in condizioni normali per cui avremo:

Consistenza mq 788,85

Mq 788,85 x €/mq 700 = € 552.195,00

Dovranno detrarsi le seguenti spese:

-Risanamento edilizio	€ 30.000,00
-Quota parte Impianto di smaltimento delle acque reflue	€ 12.000,00
-Quota parte adduzione acqua idrica mediante serbatoio	€ 12.000,00
-Oneri sanatoria	€ <u>11.500,00</u>
Totale detrazione	€ <u>65.500,00</u>

Per cui il più probabile valore di mercato è pari a

€ 552.195,00 - € 65.500,00 = € **486.695,00** che si arrotonda ad € **487.000,00** (prezzo più probabile di mercato).

**9. "Tettoia aperta in struttura metallica destinata al ricovero degli animali ed alla conservazione delle balle di fieno dalla superficie complessiva di mq 336,02. Distinto in NCEU al foglio 6 part.IIIa 412;"**

#### Stima sintetica

Il mercato immobiliare, per immobili di questo tipo, nelle condizioni di manutenzione in cui si trova e per le rifiniture di cui è dotato, al lordo delle spese per il completamento della sanatoria e delle spese di risanamento prevede un prezzo pari ad €/mq 200,00 per mq di superficie commerciale lorda in condizioni normali per cui avremo:

Consistenza mq 336,02

Mq 336,02 x €/mq 200 = € 67.204,00

Dovranno detrarsi le seguenti spese:

-Quota parte Impianto di smaltimento delle acque reflue	€ 4.000,00
-Quota parte adduzione acqua idrica mediante serbatoio	€ 4.000,00
-Oneri sanatoria	€ <u>2.500,00</u>
Totale detrazione	€ <u>10.500,00</u>

Per cui il più probabile valore di mercato è pari a

€ 67.204,00 - € 10.500,00 = € **56.704,00** che si arrotonda ad € **57.000,00** (prezzo più probabile di mercato).

**10. "Tettoia aperta in struttura metallica destinata alla conservazione delle balle di fieno dalla superficie complessiva di mq 278,11. Distinto in NCEU al foglio 6 part.IIa 414;"**

**Stima sintetica**

Il mercato immobiliare, per immobili di questo tipo, nelle condizioni di manutenzione in cui si trova e per le rifiniture di cui è dotato, al lordo delle spese per il completamento della sanatoria e delle spese di risanamento prevede un prezzo pari ad €/mq 200,00 per mq di superficie commerciale lorda in condizioni normali per cui avremo:

Consistenza mq 130,27

Mq 278,11 x €/mq 200 = € 55.622,00

Dovranno detrarsi le seguenti spese:

-Quota parte Impianto di smaltimento delle acque reflue	€ 4.000,00
-Quota parte adduzione acqua idrica mediante serbatoio	€ 4.000,00
-Oneri sanatoria	€ 3.500,00
Totale detrazione	€ 11.500,00

Per cui il più probabile valore di mercato è pari a

€ 55.622,00- € 11.500,00 = € **44.122,00** che si arrotonda ad € **44.000,00** (prezzo più probabile di mercato).

**11. "N.3 Silos per la conservazione di prodotti alimentari di circa mc.50 cadauno. Distinti in NCEU rispettivamente al foglio 6 part.IIe 415-416-417."**

**Stima sintetica**

Il mercato immobiliare, per immobili di questo tipo, nelle condizioni di manutenzione in cui si trova e per le rifiniture di cui è dotato, al lordo delle spese per il completamento della sanatoria e delle spese di risanamento e per le dimensioni prevede un prezzo cadauno pari ad €/mq 6.000,00 per cui avremo:

Consistenza n.3

n.3 x €/cad. 6.000,00 = € 18.000,00

Dovranno detrarsi le seguenti spese:

-Oneri sanatoria

ASTE GIUDIZIARIE.it  
€ 1.500,00

Per cui il più probabile valore di mercato è pari a

€ 18.000,00- € 1.500,00 = € **16.500,00** che si arrotonda ad € **17.000,00** (prezzo più probabile di mercato).

**12. "N.2 buche per il mais".**

**Per le due buche per il mais si stima un valore più probabile di mercato di circa € 15.000,00**

Riepilogo

<b>Terreno agricolo di mq 106.800,00</b>	267.000,00
<b>Appartamento al Piano terra</b>	147.000,00
<b>Appartamento al Piano Primo</b>	141.500,00
<b>Locale destinato al ricovero ed all'allevamento degli animali mq 312,25</b>	182.000,00
<b>Edificio destinato a locale per il ricovero ed all'allevamento degli animali mq 130,27.</b>	70.000,00
<b>Tettoia aperta in struttura metallica destinata al ricovero degli animali dalla mq 399,41.</b>	68.000,00
<b>Locale destinata a rimessa ed officina per attrezzatura agricole mq150,54</b>	84.000,00
<b>Edificio destinato al ricovero, all'allevamento degli animali ed alla raccolta ed alla lavorazione del latte mq 788,85.</b>	487.000,00
<b>Tettoia aperta in struttura metallica destinata al ricovero degli animali ed alla conservazione delle balle di fieno mq 336,02.</b>	57.000,00
<b>Tettoia aperta in struttura metallica destinata alla conservazione delle balle di fieno di mq 278,11.</b>	44.000,00
<b>N.3 Silos per la conservazione di prodotti alimentari di circa mc.50 cadauno.</b>	17.000,00
<b>N.2 buche per il mais".</b>	15.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>1.579.500,00</b>

ASTE GIUDIZIARIE.it

Per cui il prezzo da porsi a base d'asta per l'immobile del secondo lotto di vendita è pari a € 1.579.500,00 che si arrotonda ad 1.580.000,00 (unmilione cinquecento ottantamila/00).



**13 - Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;**

Vedere scheda allegata



**14 - inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;**



Il sottoscritto ha provveduto ad inviare ai creditori precedenti iscritti o intervenuti e al debitore copia del proprio elaborato entro 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c. p. c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

**15 - intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;**



il sottoscritto esperto sarà presente qualora pervenissero note di osservazione al proprio elaborato.



**16 - depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;**

Il sottoscritto esperto provvederà a depositare almeno 10 gg. prima dell'ordinanza di vendita.

**17 - allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);**

vedere allegato

**18 - allegare alla relazione la planimetria del bene, la misura catastale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;**

Vedere allegato

**19 - segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;**

Il sottoscritto esperto non ha rilevato alcun ostacolo all'accesso.

**20 - provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;**

Vedere allegato

**21- estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico**

Vedere cd rom allegato

**CONCLUSIONI**

Il sottoscritto esperto ha potuto rilevare come in Colleferro Via delle Sorbe 40 int. 2 si trovi l'immobile oggetto dell'esecuzione per il quale si procede alla formazione del primo lotto di vendita e più precisamente:

**Primo Lotto di vendita**

**"Appartamento sito in Colleferro Via delle Sorbe 40 piano terra int.2 composto di due camere, bagno e cucina. Il tutto confina con vialetto condominiale, androne condominiale ed area condominiale, salvo altri; distinto in NCEU del Comune di Colleferro al foglio 12, part. 444, sub 2."**

**Prezzo da porsi a base d'asta è pari ad € 114.000,00 (centoquattordicimila/00).**

**Il prezzo è al netto delle opere di risanamento e di sanatoria.**

**Secondo Lotto**

**"Azienda Agro-Zootecnica in Comune di Segni Via Consolare Latina n.69 così costituita:**

- **Terreno agricolo di mq 109.350,00 così distinto in NCT:**

NCT	Descrizione	Foglio	particella	Superficie mq	Proveniente da
NCT	Area Agricola	6	411	9.260	già 58
NCT	Area Agricola	6	116	12.130	
NCT	Area Agricola	6	118	2.570	
NCT	Area Agricola	6	120	2.310	
NCT	Area Agricola	6	330	6.500	già 64
NCT	Area Agricola	6	332	1800	già 65
NCT	Area Agricola	6	406	11.140	già 59
NCT	Area Agricola	6	62	6.670	
NCT	Area Agricola	6	19	3.120	
NCT	Area Agricola	6	73	5.640	
NCT	Area Agricola	6	71	2.680	
NCT	Area Agricola	6	60	8.580	
NCT	Area Agricola	6	66	8.310	
NCT	Area Agricola	6	70	9.010	



NCT	Area Agricola	6	69	9.200	
NCT	Area Agricola	6	119	2.580	
NCT	Area Agricola	9	29	3.820	
NCT	Area Agricola	9	44	1.480	Totale 106800
NCEU	Ente Urbano	6	412	326	già 58
NCEU	Ente Urbano	6	413	791	già 58
NCEU	Ente Urbano	6	414	398	già 58
NCEU	Ente Urbano	6	415	15	già 58
NCEU	Ente Urbano	6	416	15	già 58
NCEU	Ente Urbano	6	417	15	già 58
NCEU	Ente Urbano	6	407	247	già 59
NCEU	Ente Urbano	6	296	450	
NCEU	Ente Urbano	6	297	154	
NCEU	Ente Urbano	6	295	139	Totale 2550

**Su mq 2550 insistono edifici destinati alla conduzione del fondo e precisamente:**

- **Appartamento al Piano terra composto da Soggiorno - angolo cottura, due camere da letto, cameretta, bagno e disimpegno per una superficie commerciale di mq 141,72. Distinto in NCT al Foglio 6 part.IIa 296 sub 501(già sub 1).**
- **Appartamento al Piano Primo composto da ingresso, soggiorno - angolo cottura, tre camere da letto, bagno e disimpegno per una superficie commerciale di mq 133,30. Distinto in NCT al Foglio 6 part.IIa 296 sub 2.**
- **Locale destinato al ricovero ed all'allevamento degli animali composto da un locale stalla, un locale di servizio ed un bagno per complessivi mq 312,25. Distinto in NCEU al foglio 6 part.IIa 296 sub 502(già sub3).**
- **Edificio destinato a locale per il ricovero ed all'allevamento degli animali composto da due locali stalla, ed un fienile per complessivi mq 130,27. Distinto in NCT al foglio 6 part.IIa 295.**
- **Tettoia aperta in struttura metallica destinata al ricovero degli animali dalla superficie complessiva di mq 399,41.distinto in NCEU al foglio 6 part.IIa 407;**
- **Locale destinata a rimessa ed officina per attrezzatura agricole dalla superficie complessiva di mq150,54-Distinto in NCEU al foglio 6 part.IIa 297.**
- **Edificio destinato al ricovero, all'allevamento degli animali ed alla raccolta ed alla lavorazione del latte composto da un grande locale stalla, un piccolo locale stalla, un**

*deposito mangimi una tettoia per la raccolta del latte, un locale per la lavorazione del latte, un alloggio di servizio composto da una camera un bagno ed una cucina il tutto per complessivi mq 788,85. Distinto in NCEU al foglio 6 part.Ila 413.*

- *Tettoia aperta in struttura metallica destinata al ricovero degli animali ed alla conservazione delle balle di fieno dalla superficie complessiva di mq 336,02. Distinto in NCEU al foglio 6 part.Ila 412;*
- *Tettoia aperta in struttura metallica destinata alla conservazione delle balle di fieno dalla superficie complessiva di mq 278,11. Distinto in NCEU al foglio 6 part.Ila 414;*
- *N.3 Silos per la conservazione di prodotti alimentari di circa mc.50 cadauno. Distinti in NCEU rispettivamente al foglio 6 part.Ile 415-416-417.*
- *N.2 buche per il mais”.*

*L'azienda risulta confinante con Fosso Pantano Spigone, Colle Barianti, Depuratore di Valle Macerina, Fiume Sacco.*

**Prezzo da porsi a base d'asta è pari a € 1.580.000,00 (unmilione cinquecento ottantamila/00).**

**Il prezzo a base d'asta è al netto dei costi di sanatoria e di risanamento.**

- La relazione notarile dell'Avv. Vincenzo Carteny certifica così risponde ai quesiti postigli: la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

*Si precisa che a margine di detta iscrizione risulta la formalità di annotamento di restrizione n. 84 del 25.02.87 riguardante la liberazione della porzione di terreno distinta con parte delle p.Ile 64 e 65 e precisamente con le p.Ile 329 già 64/a e 331 già 65/a the sono state successivamente alienate dai sig.ri [redacted] e [redacted] al Comune di Segni in data 21.04.97 con atto a' rogiti notaro De Franchis.*

**IMPORTANTE**

Il sottoscritto CTU ha potuto rilevare durante le ricerche ed indagini oltremodo laboriose eseguite che il terreno distinto in NCT al foglio 6 part.lla 64 di mq 6950 e 65 di mq 6650 è stata oggetto di frazionamento ed hanno generato rispettivamente:

-la p.lla 64: le particelle 329 di mq 450 e 330 di mq 6500;

-la p.lla 65: le particelle 331 di mq 4850 e 332 di mq 1800.

Con Rogito di De Franchis Ignazio Segretario Comune di Segni in data 21-04-1997 rep.50516 trascritto a Velletri in data 30-04-1997 alla formalità n.1363 ed al registro generale 1760 il Comune di Segni acquistava dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] le particelle 329 3 331 del foglio 6 rispettivamente di mq 450 e mq 4850 per complessivi mq 5300.

- L'Azienda attualmente è stata interdetta ai fini agricoli e zootecnici, per motivi di inquinamento, dal Commissariato Regionale per l'emergenza del Territorio del Bacino del Fiume Sacco tra le Province di Roma e Frosinone.
- L'appartamento in Colleferro Via delle Sorbe 40 int.2 di cui al primo lotto di vendita è attualmente occupato dalla badante della zia [REDACTED].
- L'azienda Agricola in Segni Via Consolare Latina 69 su dichiarazione del sig. [REDACTED] dovrebbe essere affittata alla Soc. [REDACTED] S.a.s., non esiste contratto di affitto in quanto in via di definizione.
- L'immobile in Colleferro si ubica in PRG in Zona B2 di completamento;
- L'Azienda Agricola si ubica principalmente in Zona Omogenea 5 ambito del Campo di Segni e ambito agricolo non insediato fino a 200 m. sl; le part.lla 411-412-413-414-415-416-417(già part.lla 58) si ubicano Parte in Zona Omogenea 6 ambito Agricolo della Piana con forme insediative (tra 200-300 mt slm. e Parte in Zona Omogenea 5 ambito del Campo di Segni e ambito agricolo non insediato fino a 200 m.slm.

➤ **Alloggio in Colleferro Via delle Sorbe 40 int.2 è legittimato urbanisticamente**

- da Licenza Edilizia n. 82 rilasciata dal Comune di Colferro in data 27-07-1964;
- da il permesso di abitabilità n. 4 rilasciato dal Sindaco del Comune di Colferro in data 10-02-1968;

Il CTU ha potuto rilevare le seguenti difformità rispetto al progetto licenziato:

- diversa sagoma dell'edificio;
- diversa distribuzione interna;
- realizzazione di una scala all'aperto n.4 gradini che consente l'accesso alla sottostante proprietà condominiale.

**Le difformità sono sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.**

➤ **Immobili in Segni Via Consolare Latina 69**

Non esistono pratiche edilizie intestate agli esecutati tranne che a [REDACTED] al quale fu rilasciata dal Sindaco del Comune di Segni in data 26-04-1994 Concessione Edilizia a Sanatoria n.16 con la quale veniva sanato:

- Una porzione di edificio distinto al foglio 6 part.Illa 58 ora (part.Illa 413);
- Una concimaia ed un pozzo orine non rilevato dal CTU durante il sopralluogo.

Si rilevano i seguenti edifici non legittimati urbanisticamente:

- Porzione di edificio e precisamente: tettoia-raccolta e lavorazione latte-alloggio di servizi;distinto in NCEU al foglio 6 part.Illa 413;
- Tettoia adibita a stalla all'aperto;distinta in NCEU al foglio 6 part.Illa 412;
- Tettoia adibita a rimessa delle balle di fieno;distinta in NCEU al foglio 6 part.Illa 414;
- Tettoia adibita a stalla all'aperto;distinta in NCEU al foglio 6 part.Illa 407;

**Si ritiene che gli immobili**

- Rimessa attrezzi agricoli, distinta in NCEU al foglio 6 part.Illa 297 sub 501;
- Stalla e fienile; distinta in NCEU al foglio 6 part.Illa 295;
- Edificio composto da due alloggi ed una stalla con pertinenze tranne l'ampliamento del water; distinti in NCEU al foglio 6 part.Illa 296 rispettivamente sub 501-2-503;

possano essere stati realizzati prima dell'avvento delle norme urbanistiche, quindi antecedenti alla legge 1050 del 1942.

**Comunque le difformità e gli abusi sono sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.**

➤ Il CTU non ha rilevato sugli immobili di entrambi i lotti, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né oneri di natura condominiale;

➤ Il sottoscritto esperto ha rilevato come la situazione catastale degli immobili esegutati fosse molto difforme da quanto rilevato per cui è stato necessario procedere a:

- Inserimento in mappa di fabbricati che hanno generato le part.lla 411-412-413-415-416-417 (già part.lla 58).
- Inserimento in mappa di fabbricato che ha generato la part.lla 406-407(già part.lla 59).
- Variazione inserimento in mappa della part.lla 297, inserita erroneamente;
- N.7 Docfa nuova Costruzione con i quali si sono denunciati al NCEU:
- Edificio destinato stalla-rimessa balle fieno- Rimessa mangimi-lavorazione e raccolta latte, alloggio di servizio denunciato al Foglio 6 part.lla 413;
- Tettoia destinata a stalla all'aperto denunciata al Foglio 6 part.lla 412;
- Tettoia destinata a rimessa balle di fieno denunciata al Foglio 6 part.lla 414;
- N. 3 silos per conservazione mangimi denunciati rispettivamente al foglio 6 part.lla 415-416-417;
- Tettoia aperta destinata a stalla all'aperto denunciata al foglio 6 part.lla 407;
- N.5 Docfa per Denuncia di Variazione relativi:
  - Appartamento piano terra variato al foglio 6 part.lla 296 sub 501(già sub1)
  - Appartamento Piano primo variato al foglio 6 part.lla 296 sub2;
  - Stalla- alloggio servizio variato al foglio 6 part.lla 296 sub 502(già sub 3);
  - Stalla- fienile variato al foglio 6 part.lla 295;

- Rimessa -officina variato al foglio 6 part.IIa 297 sub 501

- n.3 volture catastali necessarie per riallineare le proprietà.

Velletri 24-02-2011

Il Tecnico

ing. Nando Mastrostefano

Si allegano:

1. Documentazione fotografica;
2. Relazione conclusiva;
3. N. 3 schede;
4. Verbali sopralluogo;
5. Trascrizione vendita al Comune di Segni;
6. Interdizione alle attività agro pastorali del Commissario Regionale
7. Esistenza usi civici;
8. Volture;
9. Planimetrie rilievo;
10. Planimetrie catastali;
11. Tipo mappale 7 fabbricati inseriti;
12. Istanza rettifica catastale;
13. Dichiarazione di Avvenuta ricezione al NCEU;
14. Visure catastali;
15. Mappa terreni;
16. Licenza Edilizia Via delle Sorbe 40;
17. Abitabilità Via delle Sorbe 40;
18. Concessione a sanatoria n.16 Azienda in Segni
19. Certificato destinazione urbanistica Azienda in Segni;
20. R. R perizia inviata;
21. 3 CD perizia.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. NANDO MASTROSTEFANO  
PIAZZA CAIROLI 37 00049 VELLETRI  
TEL/FAX 069635609



**ES. IMM. 608/02**

**G.E. Dott. R. Audino**



**Causa promossa da : BANCA CREDITO COOPERATIVO DI SEGNI**

**contro :**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
**RELAZIONE CONCLUSIVA**

**SCHEDE**

**Velletri 20-02-2011**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
**II CTU**  
**Ing. Nando Mastrostefano**



**ING. NANDO MASTROSTEFANO**  
**PIAZZA CAIROLI 37 00049 VELLETRI**  
**TEL/FAX 069635609**

101

## TRIBUNALE DI VELLETRI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dr. Riccardo Audino

Procedimento n. 608/02

Promosso da: Banco Credito Cooperativo di Segni

Contro:

### RELAZIONE CONCLUSIVA

\*\*\*\*\*

**IMMOBILE PIGNORATO:** Gli immobili, dei quali gli esecutati sono proprietari, sono costituiti da

**A) Di proprietà del sig.**

1) porzione del fabbricato sito nel Comune di Colleferro Via delle Sorbe n.40, costruito su area distinta nel NCT di detto comune al foglio 12 part.lla 437/B e 475/B e precisamente:

- appartamento posto al piano terra, contraddistinto con il numero interno 2, composto di due vani ed accessori; confinante con Via delle Sorbe, con vano scala, con \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, salvo altri.

Detto appartamento a seguito della richiesta di accatastamento registrata all'UTE di Roma in data 01-07-1991 al n. 58223 di protocollo, risulta identificato nel NCEU del Comune di Colleferro con la part.lla 444 subalterno ne del foglio 12.

2) appezzamento di terreno sito nel Comune di Segni, località Pretara, dalla superficie di circa ettari uno, are otto e centiare venti (1.08.20), confinante con \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_ per più lati, con eredi di \_\_\_\_\_, con aventi causa da \_\_\_\_\_, salvo altri, distinti nel NCT di detto Comune con la part.lla 58 del foglio 6.

Su detto terreno insistono i seguenti fabbricati rurali:

- stalla della superficie di circa metri quadrati cinquecentoquarantaquattro (mq 544), con adiacenti un locale frigorifero della superficie di circa metri quadrati trentatre (mq 33), un locale toro e due locali vitelli della superficie complessiva di circa metri quadrati trentotto (mq38);

- fienile della superficie di circa mq trecentoundici (mq 311).

- numero quattro silos per ricovero alimenti;

- numero due buche mais di cui una della superficie di circa metri quadrati cento (mq 100) e l'altra della superficie di circa metri quadrati duecentonovantasette (mq 297).

Della suddetta stalla, con adiacenti il locale frigorifero, il locale toro ed i due locali vitelli e del suddetto fienile è stata richiesta la ruralità con dichiarazione presentata all'UTE di Roma in data 12-04-1989.

3) appezzamento di terreno sito nel Comune di Segni, località Pretara, della superficie complessiva di circa ettari uno, are settanta e centiare 10 (1.70.10), distinto nel NCT di detto Comune di part.lla 116,120,118 del foglio 6; il terreno distinto con le part.lla 116 e 120 confina con aventi causa da \_\_\_\_\_; con eredi di \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ per più lati, con fosso Pantano, salvo altri; il terreno distinto con la part.lla 118

confina con eredi \_\_\_\_\_ con fiume Sacco, con \_\_\_\_\_, salvo altri.

4) appezzamento di terreno sito nel Comune di Segni, località Pretara, della superficie di circa are quattordici e centiare ottanta (14.80), confinante con proprietà \_\_\_\_\_, con eredi \_\_\_\_\_, con fosso Pantano, con aventi causa da \_\_\_\_\_, salvo altri, distinto nel NCT di detto Comune con la part.lla 44 del foglio 9.

**B) di proprietà del sigg.:**

1) *Appezamento di terreno sito nel Comune di Segni, località Pretara, della superficie di circa ettari uno e are trentasei (1.36.00) confinante con eredi di \_\_\_\_\_, con aventi causa da \_\_\_\_\_ e fratelli, con fosso Pantano, salvo altri, distinto nel NCT di detto Comune con le particelle 64 di are 69.50 e 65 di are 66.50 del foglio 6;*

2) *appezamento di terreno sito nel Comune di Segni, località Pretara, della superficie di circa ettari due, are settantacinque e centiare sessanta (82.75.60), confinante con \_\_\_\_\_ per più lati, con aventi causa da \_\_\_\_\_; con fosso Pantano, con \_\_\_\_\_; salvo altri, distinto nel NCT di detto comune con le particelle 59 di ettari 1.21.30, 62 di are 66.70, 19 di are 31.20 e 73 di are 56.40 del foglio 6.*

*Su detto terreno distinto con la particella 59 insistono i seguenti fabbricati:*

- *fabbricato costituito da un appartamento al piano terra e da un appartamento al piano primo, con annessa una stalla dalla superficie di circa metri quadrati duecentosessantaquattro (mq 264) al piano terra;*
- *flenile e locale rimessa della superficie di circa metri quadrati centododici (mq 112);*
- *tettoia per ricovero automezzi e macchine agricole, della superficie di circa metri quadrati centoquarantanove (mq 149).*

*I suddetti immobili, a seguito della richiesta di accatastamento registrata all'UTE di Roma in data 08-09-1988 al n. 84783 di protocollo, risultano identificati nel NCEU del Comune di Segni alla partita 7155 con le seguenti particelle del foglio 6:*

- 296 subalterno 1 (l'appartamento posto al piano terra);
- 296 subalterno 2 (l'appartamento posto al piano primo);
- 296 subalterno 3 (la stalla);
- 295 (il fienile ed il locale rimessa);
- 297 (la tettoia).

3) *appezamento di terreno sito nel Comune di Segni, località Pretara, della superficie di circa are 26 e centiare 80 (26.80), confinante con \_\_\_\_\_ per due lati, con fosso Pantano, salvo altri, distinto nel NCT di detto Comune con la particella 71 del foglio 6;*

4) *appezamento di terreno sito nel Comune di Segni, località Pretara, della superficie di circa ettari tre, are settantasei, e centiare 80 (3.76.80), confinante con Fiume Sacco, con eredi di \_\_\_\_\_, con \_\_\_\_\_ per più lati, con \_\_\_\_\_, con Fosso Pantano, salvo altri, distinto nel NCT di detto Comune con le particelle 60 di are 85.80, 66 di are 83.10, 70 di are 90.10, 69 di are 92.00 e 119 di are 25.80 del foglio 6;*

5) *appezamento di terreno sito nel Comune di Segni, località Pretara, della superficie di circa are trentotto, e centiare venti (38.20), confinante con Fosso Pantano, con eredi di \_\_\_\_\_; con proprietà \_\_\_\_\_ salvo altri, distinto nel NCT di detto Comune con le particelle 29 del foglio 9;*

#### **DATA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO:**

Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in data 20-12-2002 al n. 4405 di formalità a favore di **Banca Credito Cooperativo di Segni Soc. Coop. a r.l.**

contro i sigg.:

- \_\_\_\_\_ ;
- \_\_\_\_\_ ;
- \_\_\_\_\_ ;

- ;  
- ;  
- ;

**ISTANZA DI VENDITA:** ex art.567 c.p.c. risulta depositata in data 03-03-03 e perciò nei termini;  
**CERTIFICAZIONE NOTARILE** sostituiva ex art.567 c.p.c. risulta depositata in data 30.04.03 e perciò nei termini;  
**DALL'ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE** La relazione notarile dell'Avv. Vincenzo Carteny pervenuta via fax dichiara che La procedura appare regolare.

**Primo Lotto di vendita**

“Appartamento sito in Colleferro Via delle Sorbe 40 piano terra int.2 composto di due camere, bagno e cucina. Il tutto confina con vialetto condominiale, androne condominiale ed area condominiale, salvo altri; distinto in NCEU del Comune di Colleferro al foglio 12, part. 444, sub 2.”

Prezzo da porsi a base d'asta è pari ad € 114.000,00 (centoquattordicimila/00).

Il prezzo è al netto delle opere di risanamento e di sanatoria.

- L'appartamento in Colleferro Via delle Sorbe 40 int.2 di cui al primo lotto di vendita è attualmente occupato dalla badante della zia
- L'immobile in Colleferro si ubica in PRG in Zona B2 di completamento;
- **Alloggio in Colleferro Via delle Sorbe 40 int.2 è legittimato urbanisticamente**  
-da Licenza Edilizia n. 82 rilasciata dal Comune di Colleferro in data 27-07-1964;  
-da il permesso di abitabilità n. 4 rilasciato dal Sindaco del Comune di Colleferro in data 10-02-1968;

Il CTU ha potuto rilevare le seguenti difformità rispetto al progetto licenziato:

- diversa sagoma dell'edificio;
- diversa distribuzione interna;
- realizzazione di una scala all'aperto n.4 gradini che consente l'accesso alla sottostante proprietà condominiale.

Le difformità sono sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Il CTU

- non ha rilevato sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- ha accertato l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;
- ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Le condizioni di abitabilità dell'immobile sono sufficienti.

**Secondo Lotto di vendita**

“Azienda Agro-Zootecnica in Comune di Segni Via Consolare Latina n.69 così costituita:

- Terreno agricolo di mq 109.350,00 così distinto in NCT:

NCT	Descrizione	Foglio	particella	Superficie mq	Proveniente da
NCT	Area Agricola	6	411	9.260	già 58

NCT	Area Agricola	6	116	12.130	
NCT	Area Agricola	6	118	2.570	
NCT	Area Agricola	6	120	2.310	
NCT	Area Agricola	6	330	6.500	già 64
NCT	Area Agricola	6	332	1800	già 65
NCT	Area Agricola	6	406	11.140	già 59
NCT	Area Agricola	6	62	6.670	
NCT	Area Agricola	6	19	3.120	
NCT	Area Agricola	6	73	5.640	
NCT	Area Agricola	6	71	2.680	
NCT	Area Agricola	6	60	8.580	
NCT	Area Agricola	6	66	8.310	
NCT	Area Agricola	6	70	9.010	
NCT	Area Agricola	6	69	9.200	
NCT	Area Agricola	6	119	2.580	
NCT	Area Agricola	9	29	3.820	
NCT	Area Agricola	9	44	1.480	Totale 106800
NCEU	Ente Urbano	6	412	326	già 58
NCEU	Ente Urbano	6	413	791	già 58
NCEU	Ente Urbano	6	414	398	già 58
NCEU	Ente Urbano	6	415	15	già 58
NCEU	Ente Urbano	6	416	15	già 58
NCEU	Ente Urbano	6	417	15	già 58
NCEU	Ente Urbano	6	407	247	già 59
NCEU	Ente Urbano	6	296	450	
NCEU	Ente Urbano	6	297	154	
NCEU	Ente Urbano	6	295	139	Totale 2550

Su mq 2550 insistono edifici destinati alla conduzione del fondo e precisamente:

- Appartamento al Piano terra composto da Soggiorno - angolo cottura, due camere da letto, cameretta, bagno e disimpegno per una superficie commerciale di mq 141,72. Distinto in NCT al Foglio 6 part.lla 296 sub 501(già sub 1).
- Appartamento al Piano Primo composto da ingresso, soggiorno - angolo cottura, tre camere da letto, bagno e disimpegno per una superficie commerciale di mq 133,30. Distinto in NCT al Foglio 6 part.lla 296 sub 2.
- Locale destinato al ricovero ed all'allevamento degli animali composto da un locale stalla, un locale di servizio ed un bagno per complessivi mq 312,25. Distinto in NCEU al foglio 6 part.lla 296 sub 502(già sub3).
- Edificio destinato a locale per il ricovero ed all'allevamento degli animali composto da due locali stalla, ed un fienile per complessivi mq 130,27. Distinto in NCT al foglio 6 part.lla 295.

- Tettoia aperta in struttura metallica destinata al ricovero degli animali dalla superficie complessiva di mq 399,41. distinto in NCEU al foglio 6 part.lla 407;
- Locale destinata a rimessa ed officina per attrezzatura agricole dalla superficie complessiva di mq150,54- Distinto in NCEU al foglio 6 part.lla 297.
- Edificio destinato al ricovero, all'allevamento degli animali ed alla raccolta ed alla lavorazione del latte composto da un grande locale stalla, un piccolo locale stalla, un deposito mangimi una tettoia per la raccolta del latte, un locale per la lavorazione del latte, un alloggio di servizio composto da una camera un bagno ed una cucina il tutto per complessivi mq 788,85. Distinto in NCEU al foglio 6 part.lla 413.
- Tettoia aperta in struttura metallica destinata al ricovero degli animali ed alla conservazione delle balle di fieno dalla superficie complessiva di mq 336,02. Distinto in NCEU al foglio 6 part.lla 412;
- Tettoia aperta in struttura metallica destinata alla conservazione delle balle di fieno dalla superficie complessiva di mq 278,11. Distinto in NCEU al foglio 6 part.lla 414;
- N.3 Silos per la conservazione di prodotti alimentari di circa mc.50 cadauno. Distinti in NCEU rispettivamente al foglio 6 part.lla 415-416-417.
- N.2 buche per il mais".

L'azienda risulta confinante con Fosso Pantano Spigone, Colle Barianti, Depuratore di Valle Macerina, Fiume Sacco.

Prezzo da porsi a base d'asta è pari a € 1.580.000,00 (unmilione cinquecento ottantamila/00).

Il prezzo a base d'asta è al netto dei costi di sanatoria e di risanamento.

- L'Azienda attualmente è stata interdetta ai fini agricoli e zootecnici, per motivi di inquinamento, dal Commissariato Regionale per l'emergenza del Territorio del Bacino del Fiume Sacco tra le Province di Roma e Frosinone.
- L'azienda Agricola in Segni Via Consolare Latina 69 su dichiarazione del sig. \_\_\_\_\_ dovrebbe essere affittata alla \_\_\_\_\_, non esiste contratto di affitto in quanto in via di definizione.
- L'Azienda Agricola si ubica principalmente in Zona Omogenea 5 ambito del Campo di Segni e ambito agricolo non insediato fino a 200 m. sl; le part.lla 411-412-413-414-415-416-417(già part.lla 58) si ubicano Parte in Zona Omogenea 6 ambito Agricolo della Piana con forme insediative (tra 200-300 mt slm. e Parte in Zona Omogenea 5 ambito del Campo di Segni e ambito agricolo non insediato fino a 200 m.slm.
- **Immobili in Segni Via Consolare Latina 69**

Non esistono pratiche edilizie intestate agli esecutati tranne che a \_\_\_\_\_ al quale fu rilasciata dal Sindaco del Comune di Segni in data 26-04-1994 Concessione Edilizia a Sanatoria n.16 con la quale veniva sanato:

- Una porzione di edificio distinto al foglio 6 part.lla 58 ora (part.lla 413);
- Una concimaia ed un pozzo orine non rilevato dal CTU durante il sopralluogo.

Si rilevano i seguenti edifici non legittimati urbanisticamente:

- Porzione di edificio e precisamente: tettoia-raccolta e lavorazione latte-alloggio di servizi; distinto in NCEU al foglio 6 part.lla 413;
- Tettoia adibita a stalla all'aperto; distinta in NCEU al foglio 6 part.lla 412;

- Tettoia adibita a rimessa delle balle di fieno; distinta in NCEU al foglio 6 part.lla 414;
- Tettoia adibita a stalla all'aperto; distinta in NCEU al foglio 6 part.lla 407;

**Si ritiene che gli immobili**

- Rimessa attrezzi agricoli, distinta in NCEU al foglio 6 part.lla 297 sub 501;
- Stalla e fienile; distinta in NCEU al foglio 6 part.lla 295;
- Edificio composto da due alloggi ed una stalla con pertinenze tranne l'ampliamento del water; distinti in NCEU al foglio 6 part.lla 296 rispettivamente sub 501-2-503;

possano essere stati realizzati prima dell'avvento delle norme urbanistiche, quindi antecedenti alla legge 1050 del 1942.

**Comunque le difformità e gli abusi sono sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.**

➤ Il sottoscritto esperto ha rilevato come la situazione catastale degli immobili esegutati fosse molto difforme da quanto rilevato per cui è stato necessario procedere a:

- Inserimento in mappa di fabbricati che hanno generato le part.lla 411-412-413-415-416-417 (già part.lla 58).
- Inserimento in mappa di fabbricato che ha generato la part.lla 406-407(già part.lla 59).
- Variazione inserimento in mappa della part.lla 297, inserita erroneamente;
- N.7 Docfa nuova Costruzione con i quali si sono denunciati al NCEU;
- Edificio destinato stalla-rimessa balle fieno- Rimessa mangimi-lavorazione e raccolta latte, alloggio di servizio denunciato al Foglio 6 part.lla 413;
- Tettoia destinata a stalla all'aperto denunciata al Foglio 6 part.lla 412;
- Tettoia destinata a rimessa balle di fieno denunciata al Foglio 6 part.lla 414;
- N. 3 silos per conservazione mangimi denunciati rispettivamente al foglio 6 part.lla 415-416-417;
- Tettoia aperta destinata a stalla all'aperto denunciata al foglio 6 part.lla 407;
- N.5 Docfa per Denuncia di Variazione relativi:
  - Appartamento piano terra variato al foglio 6 part.lla 296 sub 501(già sub1)
  - Appartamento Piano primo variato al foglio 6 part.lla 296 sub2;
  - Stalla- alloggio servizio variato al foglio 6 part.lla 296 sub 502(già sub 3);
  - Stalla- fienile variato al foglio 6 part.lla 295;
  - Rimessa -officina variato al foglio 6 part.lla 297 sub 501
- n.3 vulture catastali necessarie per riallineare le proprietà.

Gli esegutati sono proprietari degli immobili pignorati in virtù dei seguenti:

- Atto Notaio Nobili rep.- 16-11-1963 trascritto alla Conservatoria di Velletri alla formalità n.7834 il 27-11-1963;
- Atto Notaio Nobili rep.29528 28-09-1969 trascritto alla Conservatoria di Velletri alla formalità n.8232 15-10-1969
- Ordinanza di affrancazione Pretore di segni registrata a Velletri il 18-11-1987trascritta a Velletri alla formalità n. 373 in data 16-02-1988;
- Denuncia di successione n.76 vol.490 trascritta a Velletri 30-12-2000 al n.4091 di formalità.

c.to

## Il CTU

- non ha rilevato sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- ha accertato l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;
- ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Le condizioni di abitabilità dell'immobile sono insufficienti in quanto gli immobili non rispondono ai requisiti igienico sanitari di legge: Mancanza di smaltimento acque reflue- adduzione di acqua potabile da pozzo inquinato.

Velletri, 20 – Febbraio- 2011

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.  
Ing. Nando Mastrostefano

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

ING. NANDO MASTROSTEFANO  
PIAZZA CAIROLI 37 00049 VELLETRI  
TEL/FAX 069635609

108