

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Ufficio esecuzioni immobiliari



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 41/2019



PERIZIA C.T.U

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Coccoli

- PARTE RICORRENTE (Creditore):

[REDACTED]

- ESECUTATO (Debitore):

[REDACTED]

- CUSTODE

AVV. FABRIZI VALENTINA



ESPERTO INCARICATO

Arch. Antonio Fratini

Piazza Santa Croce, 3

00019 Tivoli (RM)

Cell. 3494343255



Studio Tecnico ■ Dott. Architetto Antonio Fratini



INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa identificazione immobile pignorato
- Dati immobile Pignorato

IMMOBILE

- Introduzione e cronologia operazioni peritali
- Dati Catastali
- Ricostruzione storica dati catastali
- Identità dei debitori e titolo di proprietà
- Diritti di comproprietà
- Certificato storico degli occupanti
- Stato di famiglia
- Registrazione di terzi occupanti
- Titolo di proprietà nell'ultimo ventennio
- Formalità pregiudizievoli
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi
- Descrizione dei beni
- Descrizione dell'area scoperta
- Superficie lorda convenzionale commerciale
- Destinazione urbanistica
- Vincoli Paesistici, idrogeologici, Forestali, Paesaggistici, e Usi Civici
- Regolarità urbanistica edilizia
- Rilievo Fotografico
- Criteri estimativi adottati e Stima
- Stima sintetica comparativa OMI, BORSINO IMMOBILIARE, MERCATO IMMOBILIARE
- Conclusione valore immobile oggetto del processo estimativo
- Quadro Sinottico
- Allegati

PREMESSA: IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

CREDITORE RICORRENTE

Premesso

- che con provvedimento in data 10 settembre 2014 veniva esperita un'azione giudiziaria con sentenza n. 3501 del 18/12/2018 del Tribunale di Firenze, di responsabilità nei confronti degli ex amministratori della fallita, sig. [REDACTED] [REDACTED], nonché [REDACTED] quale amministratore di fatto e socio occulto;
- che la Curatela Dott. Laura Sottani ha citato in giudizio gli amministratori della società fallita, invitandoli a comparire dinanzi al Tribunale di Firenze per essere condannati al risarcimento in solido tra loro dei danni quantificati nella somma di € 1.120.994,32.
- che nel corso del giudizio è stato promosso il procedimento di sequestro conservativo ex art. 671 C.p.c.
- che con ordinanza del 18/01/2016 il Tribunale di Firenze ha concesso il sequestro conservativo ai danni dei tre soggetti citati: il sig. [REDACTED], [REDACTED] nonché [REDACTED]
- Che in conseguenza di ciò si è proceduto al sequestro dei seguenti beni di [REDACTED]
 - Terreno della superficie di 13 are e 10 centiarie nel Comune di Campagnano di Roma.
- che ai sensi dell'art. 686 C.p.c. i sequestri conservativi si sono convertiti in Pignoramento.



Studio Tecnico ■ Dott. Architetto Antonio Fratini



DATI IMMOBILI PIGNORATI

BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (Come da visura storica agli atti)

<u>Bene</u> <u>n.</u>	<u>Tipologia</u> <u>e</u> <u>categoria</u>	<u>Lotto</u>	<u>indirizzo</u>	<u>foglio</u>	<u>particella</u>	<u>Sub</u>	Superficie Ha are ca	<u>Reddito</u>	
								dominicale	Agrario
1	Terreno a Vigneto classe 2	unico	Via del Salvatore Campagnano di Roma	18	189	/	00 13 10	€ 16,24	€ 11,50



Studio Tecnico ■ Dott. Architetto Antonio Fratini

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



INTRODUZIONE E CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

Con il decreto di fissazione di Udienza del 05/11/2020, il Giudice Dott.ssa Francesca Coccoli, nominava il sottoscritto, Dr. Arch. Antonio Fratini, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento citato in epigrafe.

Accettato l'incarico e prestato il prescritto giuramento, si fissava l'inizio delle prime operazioni peritali per il giorno 11 dicembre 2020; (**Allegato 1**).

L'accesso agli atti presso il Comune di Campagnano di Roma (RM), previo richiesta inviata agli uffici competenti e ricevuta protocollo n.32996 è avvenuta in data 24 novembre 2020 (**Allegato 2**).

DATI CATASTALI

Dati Catastali Attuali

Immobili in località Salvatore-Via del Salvatore confinante con il civico 29, Comune di Campagnano di Roma (RM). (**Allegato 3**)

BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI

<u>Bene</u> <u>n.</u>	<u>Tipologia</u> <u>e</u> <u>categoria</u>	<u>Lotto</u>	<u>indirizzo</u>	<u>foglio</u>	<u>particella</u>	<u>Sub</u>	<u>Superficie</u> <u>Ha are ca</u>
1	Terreno agricolo	unico	<u>Via del</u> <u>Salvatore</u> <u>Campagnano</u> <u>di Roma</u>	18	189	/	00 13 10

Bene 1: Appezamento di terreno posto in Comune di Campagnano di Roma-Località Salvatore avente una superficie di 1310 mq. Al Catasto terreni del detto Comune l'unità in oggetto risulta rappresentata nel foglio 18, particella 189, vigneto di are 13 e centiare 10, classe 2.

CONFINI

Il Terreno confina con la Via del Salvatore, con le particelle n. 1117-1118-719-657 e località Salvatore.

NOTE CATASTALI ESPERTO

Il bene pignorato corrisponde al terreno identificato sull'estratto di mappa con la particella 189.

RICOSTRUZIONE STORICA DATI CATASTALI

Cronistoria Catastale immobile (*Allegato 4*)

Fino al 2004 il terreno risulta agricolo come da visura storica catasto terreni del Comune di Campagnano. Pertanto fino al 2004 il terreno risulta catastalmente agricolo lavorato a vigneto classe 2.

IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'

Al sig. [REDACTED] il terreno oggetto della presente è pervenuto dalla [REDACTED] con atto di Compravendita del 17/09/1998 repertorio n. 7482, Notaio Claudio Togna di Roma.



Il sig. [REDACTED] acquista il terreno in regime di Separazione dei beni. (Allegato 5)

DIRITTI DI COMPROPRIETA'

NESSUNO

CERTIFICATO STORICO DEGLI OCCUPANTI

Il sig. [REDACTED] coniugato con la sig.ra [REDACTED] in data [REDACTED], è residente in Via dell'Arcolaio n. 58, Comune di Firenze

STATO DI FAMIGLIA

Il sig. [REDACTED] [REDACTED] Risulta Coniugato con la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (Allegato 6)

REGISTRAZIONE DI TERZI OCCUPANTI

NESSUNA

TITOLI DI PROPRIETA' NELL'ULTIMO VENTENNIO

Alla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il terreno è pervenuto in dipendenza della fusione per incorporazione della Società [REDACTED] repertorio n. 76080 e 76081 in data 29 dicembre 1990.



Studio Tecnico ■ Dott. Architetto Antonio Fratini



Alla [REDACTED] il terreno è pervenuto in epoca anteriore al ventennio nell'ambito del fallimento promosso in danno del sig. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Trascrizione del 23/09/1998-Registro Particolare 19200 Registro Generale 29175 Pubblico Ufficiale Togna Claudio Repertorio 7482 del 17/09/1998.
- Iscrizione del 20/10/2000-Registro Particolare 9312 Registro Generale 40508 Pubblico Ufficiale Presidente del Tribunale Repertorio 6867 del 15/05/1996 Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di Condanna.
- Ordinanza di sequestro conservativo fino alla concorrenza di € 394.414,61 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED], giusto provvedimento disposto dal Tribunale di Firenze in data 18 gennaio 2016, formalità trascritta a Roma 2 il giorno 16 febbraio 2016 Registro Particolare n. 4451. (**Allegato 7**)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

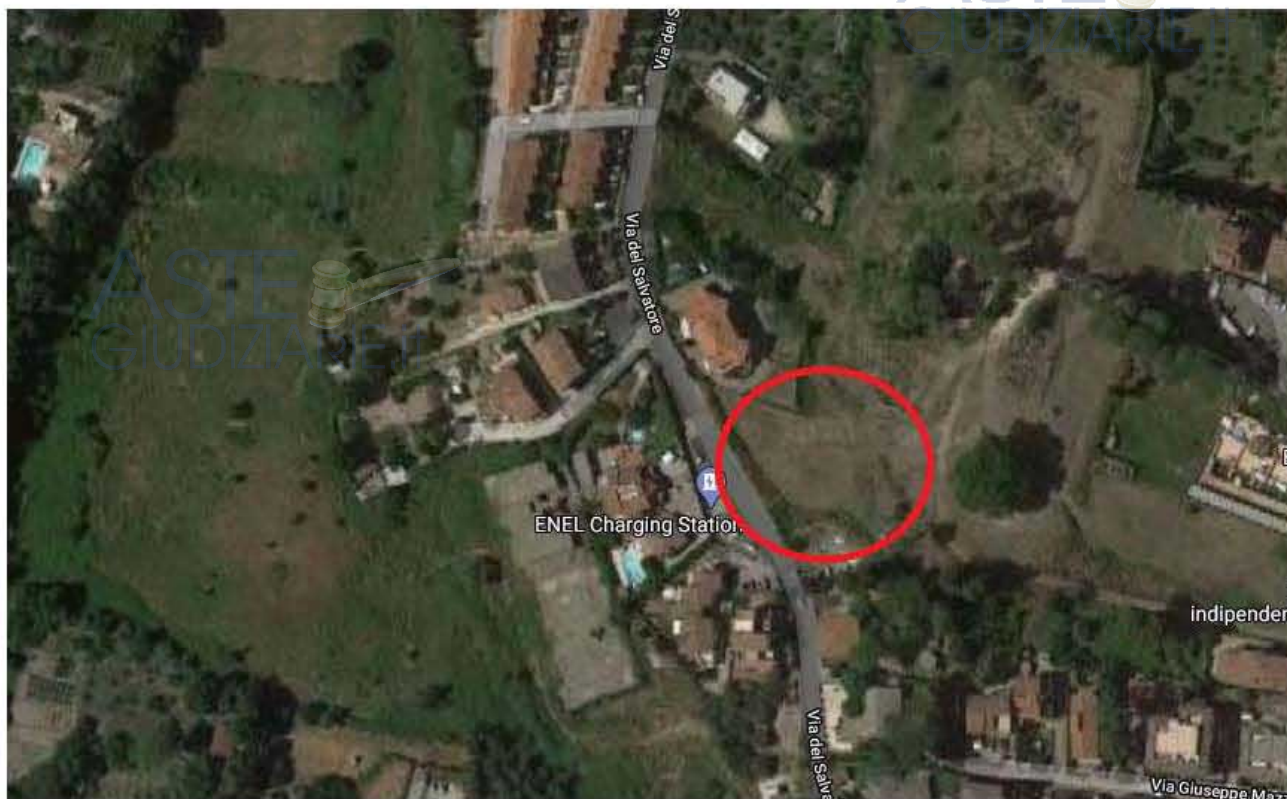
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico ■ Dott. Architetto Antonio Fratini



UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI

- Unità immobiliare sita in Località Salvatore, Via del Salvatore Campagnano di Roma (RM).





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico ■ Dott. Architetto Antonio Fratini

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



DESCRIZIONE DEI BENI

Il Bene immobile pignorato è un terreno di superficie 1310 mq inizialmente ad uso agricolo.

Successivamente con il Programma Pluriennale d'Attuazione del febbraio 2004 è rientrato in zona 167: una parte è stata classificata in Zona C sottozona C3 di espansione ed una parte in Zona H area vincolata al rispetto della viabilità che però non incide sulla cubatura realizzabile.

DESCRIZIONE DELL'AREA SCOPERTA

L'ingresso alla particella di terreno, avviene da Via del Salvatore

SUPERFICIE COMMERCIALE

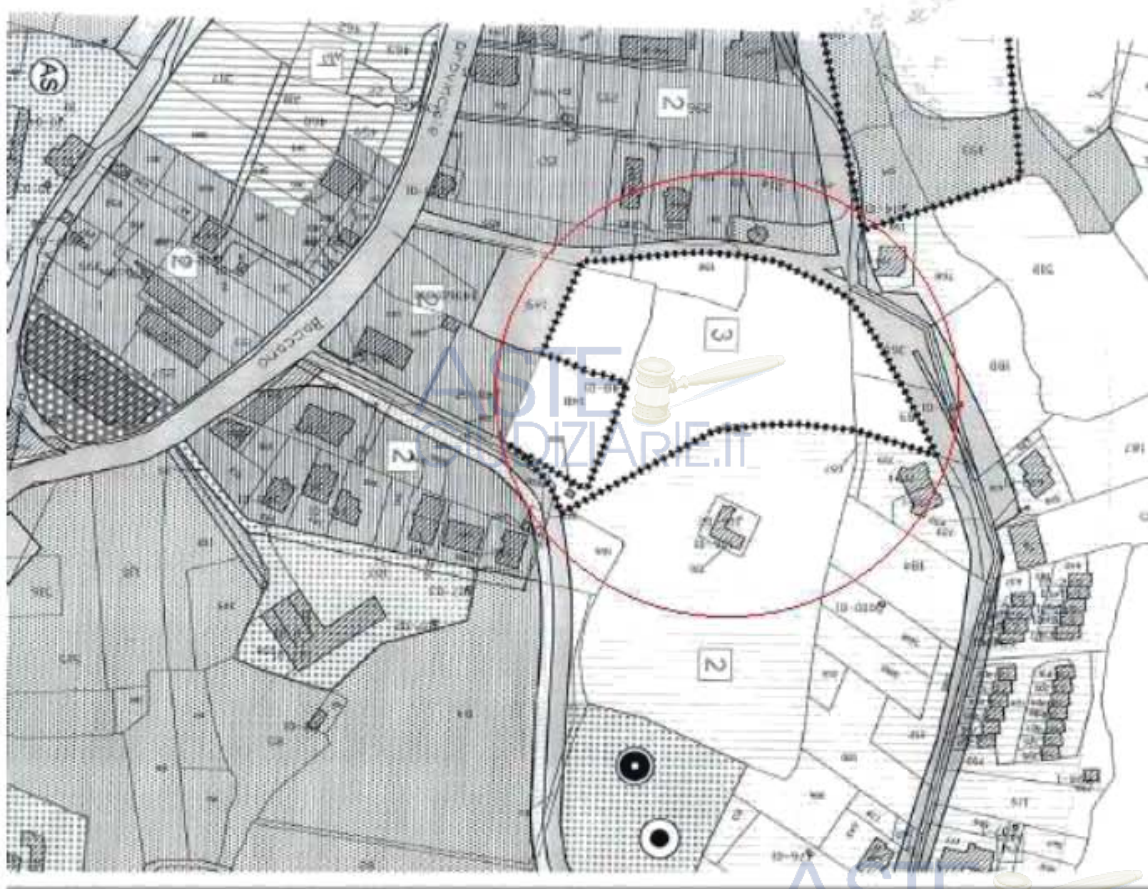
Terreno Particella 189 Campagnano di Roma		
DESTINAZIONE D'USO		SUPERFICIE
Terreno		1310 mq
TOTALE		1310 mq



DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno sito in località Il Salvatore ai fini del vigente PRG del Comune di Campagnano di Roma approvato con Deliberazioni di G.R. n. 12 del 10/01/74 e n. 939 del 17/04/1974 è Classificato parte Zona C Sottozona C3 (Edilizia Residenziale di Espansione zona 167 art. 4) e parte Zona H (zone vincolate di rispetto della viabilità principale esterna art. 9). **(Allegato 8)**

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Studio Tecnico ■ Dott. Architetto Antonio Fratini

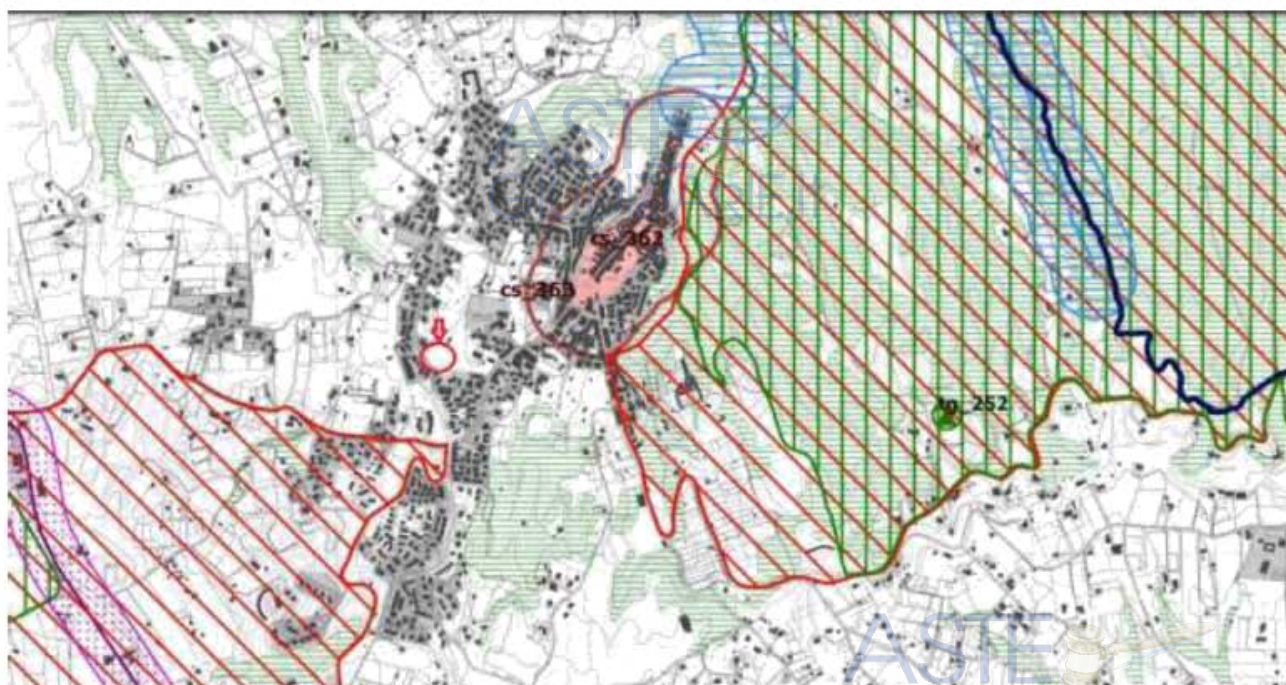
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, PAESAGGISTICI
e USI CIVILI.**

- Unità immobiliare sita in Via del Salvatore, Comune di Campagnano di Roma (RM).

Una parte del terreno censito al foglio 18, particella 189 è soggetto al seguente regime vincolistico:

ZONA H- vincolo di rispetto della viabilità principale esterna; il vincolo vale come norma di distacco dagli edifici della strada. Pertanto le aree interessate dalle fasce di rispetto della viabilità esterna possono essere computate ai fini del calcolo delle cubature.





Letta la cartografia degli usi civici presso il Comune di Campagnano di Roma, si accerta che il terreno, oggetto di perizia, non è gravato da nessun livello, enfiteusi o uso civico.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il Terreno classificato in parte zona C, sottozona C3 ed in parte Zona H da PRG vigente del Comune di Campagnano di Roma risulta regolare per l'urbanistica, perchè ad oggi non sono stati effettuati interventi di trasformazione urbanistico/edilizio che comportino la necessità di titoli abilitativi.

Sull'area non vi è alcun manufatto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico ■ Dott. Architetto Antonio Fratini



RILIEVO FOTOGRAFICO

(Allegato 9)

Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico in data 11.12.2020 in occasione dell'accesso al cespite pignorato sito in Via del Salvatore, Campagnano di Roma (RM).

Detto rilievo è stato effettuato con iPhone di proprietà dell'esperto.

Tutte le fotografie sono salvate in formato JPEG.

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Il criterio di stima adottato sarà il seguente: atteso che lo scopo del presente elaborato è quello di individuare all'attualità il valore di mercato dei beni economici di disamina, nello stato di fatto in cui si trovano, il sottoscritto C.T.U ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore corrente che vi afferisce, adottando il metodo di stima definito "SINTETICO COMPARATIVO", che si esplica attraverso il confronto degli immobili simili per consistenza, ubicazione ed in base allo stato di conservazione e manutenzione ecc.

Da indagini di mercato eseguite direttamente, incentrate su una puntuale disamina di unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche, confrontate peraltro con il Mercato Immobiliare del Comune di Campagnano di Roma;

contemplati tutti i fattori, il sottoscritto ritiene che possa essere determinato il valore nel seguito indicato per il bene seguente:

- terreno sito in Comune di Campagnano di Roma, distinto al Catasto fabbricati al foglio 18, particella 189;

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;
2. a controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, OMI e la banca data del BORSINO IMMOBILIARE.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA DELL'IMMOBILE - OMI - BORSINO IMMOBILIARE - MERCATO IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

OGGETTO: Stima del valore di mercato di terreni edificabili di proprietà del sig. [REDACTED] rapportati al 2 semestre del 2020. Non essendo possibile disporre di valori assegnati dal catasto o altro ente specializzato nella quantificazione del valore delle aree fabbricabili; bisogna ricorrere al metodo che consiste nello stabilire che il valore di un'area edificabile è strettamente correlato al valore del fabbricato che si può realizzare.

Terreno edificabile Campagnano di Roma					
Fonti	Superficie SL	If	Prezzo finito dell'edificato (€/mq) VEmq	La	Valore del terreno(€/mq) VL
<i>OMI, Borsino immobiliare, Mercato immobiliare di Campagnano di roma</i>	1310 mq	2,5	Costo di costruzione € 1.100,00/mq KR costo di costruzione=€ 150,00 Costo di progettazione 4%= 50,00 €/mq Oneri concessori 225,00 €/mq Utile dell'impresa= 375,00 €/mq Totale 1.900,00	13 %	$VE\ Tot = SL \times If \times VE_{mq}$ $VL = If \times VE_{tot} / SL$ 617,00 €/mq VL Tot= € 808.270,00

(valori riferiti al primo semestre 2020)

SL Superficie del Lotto= 1310 mq

IF Indice di fabbricabilità = 2,5

VEmq Valore di mercato del fabbricato = 1.900,00 €/mq

La incidenza in % del prezzo del terreno rispetto al prezzo del fabbricato = 13%

VEtot (Valore Totale del fabbricato) = 1310 x 2,5 x 1.900,00= € 6.222.500,00

VL (Valore del terreno edificabile al mq) = (0,13x€ 6.222.500,00) /1310 mq= 617,00 €/mq

Valore Totale del terreno edificabile = 1310 mq x € 617,00= **€ 808.270,00**

VALORE LOTTO UNICO € 808.270,00

LOTTO UNICO IN VENDITA

<u>Lotto</u>	<u>beni</u>	<u>Tipologia</u> <u>e</u> <u>categoria</u>	<u>indirizzo</u>	<u>foglio</u>	<u>particella</u>	<u>sub</u>	<u>Superficie</u> <u>commerciale</u>	<u>Prezzo</u> <u>Unitario</u> <u>complessivo</u>
Unico	1	Terreno	Via del Salvatore Campagnano di Roma (RM)	18	189	/	1310.00 mq	617,00€/mq €808.270,00

QUADRO SINOTTICO	
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RG.N. 41/2019	
DEBITORE:	
CREDITORE:	
UBICAZIONE: Via del Salvatore SNC Campagnano di Roma (RM).	
IMMOBILI PIGNORATI: Terreno catasto terreni foglio 18, particella 189	
LOTTO UNICO:	
REGOLARITA' URBANISTICA: classificato da PRG vigente parte Zona C di Espansione Sottozona C3; parte Zona H Area vincolate alla fascia di rispetto alla viabilità principale esterna.	
STATO DELL' IMMOBILI: Libero	
COMMERCIALIZZABILITA' DEGLI IMMOBILI: Commercialibile	
VALORE TOTALE LOTTO UNICO € 808.270,00	



Studio Tecnico ■ Dott. Architetto Antonio Fratini



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:



- Allegato 1- Verbale primo accesso e successivi
- Allegato 2- Accesso agli atti
- Allegato 3- Estratto di mappa
- Allegato 4- Visura Storica
- Allegato 5- Atto di Proprietà
- Allegato 6- Stato di Famiglia
- Allegato 7- Trascrizioni
- Allegato 8- Certificato destinazione urbanistica
- Allegato 9-Rilievo fotografico

Tivoli 09/09/2021



In Fede il CTU



Studio Tecnico ■ Dott. Architetto Antonio Fratini

