

TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da :

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

c/ [REDACTED]

R.G. 265/15

Udienza del 08.11.2016

C.T.U. Arch. MAURO MIDDEI



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Middei Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 265/2015 del R.G.E.

promossa da

Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

Codice fiscale: 09339391006

Partita IVA: 09339391006

Via V. Veneto n.119

00187 - Roma (Rm)

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

Via Consolare Latina N.68

00037 - Segni (Rm)
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	8
Precisioni.....	9
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	9
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	10



Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	10
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Bene N° 1 - Stalla ubicata a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico.....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 265/2015 del R.G.E.....	17
Lotto Unico.....	17



INCARICO

All'udienza del 09/10/2015, il sottoscritto Arch. Middei Mauro, con studio in Via dei Cappuccini, 5 - 00049 - Velletri (RM), email mauro.middei@gmail.com, PEC m.middei@pec.archrm.it, Tel. 328 86 77 398, Fax 06 96 36 535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/02/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Audino Riccardo presso il Tribunale di Velletri.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Stalla ubicata a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68
- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

Dopo aver acceduto presso i luoghi di causa (n. 1 accesso) e presso il N.C.E.U. di Roma (n. 1 accesso), il sottoscritto è in grado di affermare con certezza che l'immobile è pignorato per intero ed è di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED] e consiste in:

- Locale adibito a stalla per bovini, sito in Segni (Rm) in Via Consolare Latina n. 68 e censito al N.C.E.U. foglio 9, particella 153 cat. D/10.

Il locale in oggetto si sviluppa su un unico livello al piano terra su una superficie di circa 860 mq. ed è costituito da una fondazione continua in cemento armato e una struttura in elevazione in acciaio con profili del "tipo HE". L'immobile in oggetto è completamente aperto su tre lati e parzialmente chiuso sul lato sud-est con blocchi in calcestruzzo prefabbricato. La copertura è a quattro falde sviluppate con l'accoppiamento di due tetti a due falde che si uniscono con pannelli tipo Isopan da 50 mm. poggiati su profili a C 120 su capriate in ferro.

I canali e i discendenti sono in lamiera e le acque piovane vengono convogliate in pozzetti di raccolta in calcestruzzo armato vibrato.

Il locale è internamente suddiviso in tre parti con balaustre in ferro, le due laterali (lati nord-ovest e sud-est) destinate a stalla e la parte centrale in corsia di alimentazione.

L'impianto elettrico ed idraulico sono presenti ed in buono stato.

Attualmente l'immobile, con i terreni oggetto di esecuzione, sono utilizzati dall'esecutata Sig.ra [REDACTED]

L'immobile in oggetto insiste su terreno, anch'esso parte della presente procedura esecutiva.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 22 Aprile 2016 come da verbale allegato (Allegato 5).

Si ritiene che i suddetti dati siano sufficienti a poter individuare il valore dell'immobile (Allegato 1 - documentazione fotografica).



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

Dopo aver acceduto presso i luoghi di causa (n. 1 accesso) e presso il N.C.E.U. di Roma (n. 1 accesso), il sottoscritto è in grado di affermare con certezza che l'immobile è pignorato per intero ed è di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED] e consiste in:

- Terreno, sito in Segni (Rm) in Via Consolare Latina n. 68 e censito al N.C.T. al al foglio 9 p.lia 22 di 9.090 mq. e p.lia 152 di 34.686 mq., per un totale di 43.776 mq., entrambi con qualità a seminativo. Su questo insiste l'immobile individuato come nel bene n.1 nella presente perizia.

I terreni oggetto della presente esecuzione sono contigui e la divisione è individuabile solo catastalmente ma non visivamente. Questi terreni sono coltivati in parte ad erbaio, per mangime alle mucche che alloggiano nella stalla descritta come bene n.1, e confinano con eredi [REDACTED] [REDACTED] salvo altri e distacco su Via Consolare Latina.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 22 Aprile 2016 come da verbale allegato (Allegato 5).

Si ritiene che i suddetti dati siano sufficienti a poter individuare il valore dell'immobile (Allegato 1 - documentazione fotografica).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Stalla ubicata a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68
- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Consolare Latina N.68
00037 - Segni (Rm)
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Consolare Latina N.68
00037 - Segni (Rm)
[REDACTED]

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

- [REDACTED] A (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

L'immobile pignorato, adibito a stalla, insiste su un terreno (bene n.2) anch'esso di piena proprietà e facente parte della stessa procedura esecutiva.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

I terreni oggetto della presente esecuzione confinano con eredi [REDACTED], eredi [REDACTED] salvo altri e distacco su Via Consolare Latina.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stalla	860,00 mq	860,00 mq	1,00	860,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				860,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				860,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	9090,00 mq	9090,00 mq	1,00	9090,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	34686,00 mq	34686,00 mq	1,00	34686,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				43776,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43776,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

Vedasi Allegato n.2.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

Vedasi Allegato n.2.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	153			D10				2460	T	

Corrispondenza catastale

La situazione riportata in catasto è corrispondente alla situazione reale (Allegato 2) e pertanto non si sono rese necessarie delle modifiche. Nell'atto di pignoramento risulta erroneamente indicato "locale garage" che deriva dalla precedente categoria catastale (C/6) assegnata all'immobile e poi modificata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	152				Seminativo	4	34686	143,31	71,66	
9	22				Seminativo	3	9090	49,29	23,47	

Corrispondenza catastale

La situazione riportata in catasto e sull'atto di pignoramento è corrispondente alla situazione reale (Allegato 2) e pertanto non si sono rese necessarie delle modifiche. I terreni in oggetto risultano coltivati a erbaio, quindi utilizzati come foraggio per gli animali dell'azienda agricola, e pertanto rispettano la qualità a seminativo presente in catasto.



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

La documentazione in atti risulta essere completa.

Sono stati acquisiti:

- in catasto: lo stralcio catastale, la planimetria e le visure (Allegato 2);
- al comune di Segni (Rm): la documentazione inerente la legittimità del fabbricato (Allegato 3).

Si precisa che nell'atto di pignoramento risulta erroneamente indicato "locale garage" ma né la destinazione d'uso reale, né quella catastale risultano essere tali. Questa incongruenza deriva dalla precedente categoria catastale (C/6) poi modificata. L'immobile è comunque correttamente identificato ed individuabile con i dati presenti nell'atto di pignoramento;

- ai RR.II. le trascrizioni ipotecarie.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

La documentazione in atti risulta essere completa.

Sono stati acquisiti:

- in catasto: lo stralcio catastale, la planimetria e le visure (Allegato 2);
- ai RR.II. le trascrizioni ipotecarie.

PATTI

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

L'immobile è attualmente utilizzato come stalla per bovini ad uso dell'azienda agricola di proprietà dell'esecutata Sig.ra [REDACTED]. Pertanto l'immobile viene considerato occupato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

L'immobile è attualmente utilizzato come foraggera per i bovini dell'azienda agricola di proprietà dell'esecutata Sig.ra [REDACTED]. Pertanto i terreni in oggetto vengono considerati occupati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

L'immobile oggetto della presente esecuzione adibito a stalla per bovini è di recente realizzazione e pertanto è in ottimo stato di conservazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

Il terreno oggetto della presente esecuzione è tenuto in ottimo stato manutentivo.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

Il terreno pignorato non risulta avere parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

Non si segnala l'esistenza di servitù sui beni pignorati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

Non si segnala l'esistenza di servitù sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

L'immobile è in generale in ottimo stato.

Caratteristiche costruttive: fondazione continua in cemento armato e una struttura in elevazione in acciaio con profili del "tipo HE". L'immobile in oggetto è completamente aperto su tre lati e parzialmente chiuso sul lato sud-est con blocchi in calcestruzzo prefabbricato. La copertura è a quattro falde sviluppate con l'accoppiamento di due tetti a due falde che si uniscono con pannelli tipo Isopan da 50 mm. poggiati su profili a C 120 su capriate in ferro.

Pavimentazione interna: battuto di cemento.

Impianto elettrico: funzionante.

Impianto di scarico: funzionante.

Impianto idrico: funzionante.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

Il terreno agricolo di forma pressoché rettangolare, scosceso dalla strada verso l'esterno sui lati nord-ovest e sud-est, ha una superficie totale pari a 43.776,00 mq. ed è coltivato ad erbaio per il foraggio dei bovini dell'azienda agricola dell'esecutata. Catastalmente risulta destinato a seminativo e pertanto rispetta lo stato reale dei luoghi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

Attualmente l'immobile risulta occupato come ricovero dei bovini per l'azienda agricola dell'esecutata Sig.ra [REDACTED]



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

Il terreno oggetto di pignoramento è utilizzato dall'esecutata Sig.ra [REDACTED] per il foraggio dei bovini della sua azienda agricola. Pertanto risulta essere occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Vedasi Allegato n.4.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità nelle trascrizioni ipotecarie, vedasi Allegato n.4.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

Il P.R.G. del comune di Segni (Rm) colloca il lotto su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento in:

Foglio 9 particella 152-153: Ambito n.6 - Ambito agricolo della Piana con forme insediative, (tra m.200 e m.300 slm.); (artt. da 30 a 35 delle N.T.A.);

Foglio 9 particella 22: Ambito n.6 - Ambito agricolo della Piana con forme insediative, (fino a m.200); (artt. da 30 a 35 delle N.T.A.).

L'immobile ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio:

Tav.31_389_A - "Paesaggio agrario di Rilevante Valore"

Tav.31_389_B - "m) aree di interesse archeologico già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto" (art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98)



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

Il P.R.G. del comune di Segni (Rm) colloca il lotto oggetto di pignoramento in:

Foglio 9 particella 152: Ambito n.6 - Ambito agricolo della Piana con forme insediative, (tra m.200 e m.300 slm.); (artt. da 30 a 35 delle N.T.A.);

Foglio 9 particella 22: Ambito n.6 - Ambito agricolo della Piana con forme insediative, (fino a m.200); (artt. da 30 a 35 delle N.T.A.).

Tav.31_389_A - "Paesaggio agrario di Rilevante Valore"

Tav.31_389_B - "m) aree di interesse archeologico già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto" (art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio risulta agibile per la sua destinazione d'uso.

L'edificio oggetto di pignoramento è legittimato con concessione edilizia n.21/2004 del 03/06/2004 rilasciata alla Sig.ra [REDACTED]. Il permesso è stato rilasciato per la: demolizione di una vecchia tettoia adibita a fienile e ricovero attrezzi, realizzazione di un silos, realizzazione di una tettoia per vacche da latte una tettoia per manze di allevamento e sistemazione area adibita a strada.

E' stata presentata una D.I.A. in data 14/02/2006 registrata al Comune di Segni in data 30/06/2006 con prot. 7547 per la realizzazione della sala mungitura all'interno della stalla esistente precedentemente legittimata. Con questa pratica edilizia sono stati adeguati e ampliati gli impianti per il miglior utilizzo del locale in oggetto (Allegato n.3).

Lo stato dei luoghi corrisponde con la legittimità edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - STALLA UBICATA A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA N. 68

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Ogni singolo bene della presente procedura esecutiva, estrapolato dall'intero compendio, non presenta caratteristiche di appetibilità verso il mercato ed è per questo motivo che la suddivisione in più lotti di vendita non è stata perseguita. Lo scrivente C.T.U. ritiene, pertanto, opportuna e giustificata la vendita in un unico lotto.

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Piena proprietà (1/1) di un Locale adibito a stalla, sito in Segni (Rm) in Via Consolare Latina n. 68 e censito al N.C.E.U. foglio 9, particella 153 cat. D/10.

Il locale in oggetto si sviluppa su un unico livello al piano terra con una superficie pari a 860,00 mq. La costruzione è realizzata con fondazione continua in cemento armato e una struttura in elevazione in acciaio con profili del "tipo HE". L'immobile in oggetto è completamente aperto su tre lati e parzialmente chiuso sul lato sud-est con blocchi in calcestruzzo prefabbricato. La copertura è a quattro falde sviluppate con l'accoppiamento di due tetti a due falde che si uniscono con pannelli tipo Isopan da 50 mm. poggiati su profili a C 120 su capriate in ferro. I canali e i discendenti sono in lamiera e le acque piovane vengono convogliate in pozzetti di raccolta in calcestruzzo armato prefabbricato. Il locale è internamente suddiviso in tre parti con balaustre in ferro, le due laterali (lati nord-ovest e sud-est) destinate a stalla e la parte centrale in corsia di alimentazione. L'impianto elettrico ed idraulico sono presenti ed in buono stato. Attualmente l'immobile è utilizzato dall'esecutata Sig.ra [REDACTED] come ricovero di bovini della sua azienda agricola. L'immobile insiste su terreni di proprietà anch'essi oggetto della presente procedura esecutiva (Bene n.2). A seguito di indagini eseguite dallo scrivente C.T.U. non è stato possibile individuare il valore di mercato di beni immobili aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello in oggetto. Non è possibile inoltre determinare il Valore di trasformazione dello stesso in quanto non è prevedibile l'eventuale trasformazione che l'immobile potrà avere ai fini produttivi da parte dell'acquirente. Pertanto, per quanto sopra esposto, il valore commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento è stato valutato per mezzo del Costo di Costruzione, opportunamente apprezzato e deprezzato per "aggiustarlo" e renderlo adeguato alle reali condizioni della zona dove è situato il bene in oggetto (bibliografia: "manuale operativo degli standard di stima immobiliare" di Graziano Castello). Il costo di costruzione è stato determinato partendo dalla delibera del Consiglio dell'Ordine degli architetti del 05/03/2013 opportunamente aggiornato al 2016 in base all'esperienza del sottoscritto.

Questo valore è pari ad €/mq. 350,00 da cui si desumono:

- oneri di urbanizzazione: $7\% \times \text{€/mq. } 350,00 = \text{€/mq. } 24,50$
- Spese Tecniche: $8\% \times \text{€/mq. } 350,00 = \text{€/mq. } 28,00$
- Utile dell'impresa: $10\% \times \text{€/mq. } 350,00 = \text{€/mq. } 35,00$

Per cui il prezzo unitario del costo di costruzione diventa pari a: $350,00 + 24,50 + 28,00 + 35,00 = \text{€/mq. } 437,50$

I Parametri di apprezzamento dipendono da:

- T1: Caratt. Posizionali (oltre 1 km dal rispetto allo snodo e altre fonti) = 1,00
- T2: Caratt. Funzionali (fognatura, adduzione idrica, gas, uffici pubb., ecc) = 1,00



T3: Caratt. Ambientali (Purezza acqua bacini: buona 1,04 - Purezza acqua potabile: normale 1,00 - stato vegetazione: buono 1,01-fauna selvatica: normale 1,00-fertilità del terreno: buono 1,02-limpidezza dell'aria: buono 1,05-purezza dell'aria: buono 1,04-rapporto verde-costruito: buono 1,02) = 1,02

pertanto si ha: €/mq. 437,50 x (1,00x1,00x1,02)= €/mq. 446,25

A questo valore si deve applicare il coefficiente di vetustà dell'immobile, che valutato dalle relative tabelle risulta essere pari a: 12 anni = 0,88

il valore unitario ricavato sarà pari a: €/mq. 446,25 x 0,88 = €/mq.392,70 arrotondato ad €/mq.390,00

da cui si determina il più probabile valore di compravendita da attribuire all' immobile oggetto della stima: €/mq.390,00 x mq. 860,00 = € 335.400,00

(diconsi Euro Trecentotrentacinquemilaquattrocento/00)

- **Bene N° 2** - Piena proprietà (1/1) di un terreno , sito in Segni (Rm) in Via Consolare Latina n. 68 e censito al N.C.T. al al foglio 9 p.lla 22 di 9.090 mq. e p.lla 152 di 34.686 mq., per un totale di 43.776 mq., su cui insiste il bene n.1 della presente procedura esecutiva, entrambi con qualità catastale a seminativo. Attualmente il bene immobile pignorato è utilizzato dall'esecutata Sig.ra [REDACTED] per produrre foraggio per i bovini della sua azienda agricola e confina con eredi [REDACTED] eredi [REDACTED] salvo altri e distacco su Via Consolare Latina. La stima del bene immobile in oggetto è stata fatta considerando la qualità catastale, che è anche quella reale,del terreno individuata a "seminativo". Pertanto, in base ai valori agricoli medi dell'ufficio del territorio di Roma relativi all'anno 2014 della Regione Agraria n.2, con particolare riferimento al valore corrispondente ad un terreno di tipo "seminativo" nel comune di Segni, pari a 17.000 euro/Ha, si ha che il valore di mercato del terreno è pari a:

mq. 43.776,00 x €/mq. 1,70 = € 74.419,20 arrotondato ad € 74.500,00

(diconsi Euro Settantaquattromilacinquecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Stalla Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68	860,00 mq	390,00 €/mq	€ 335.400,00	100,00	€ 335.400,00
Bene N° 2 - Terreno Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68	43776,00 mq	1,70 €/mq	€ 74.500,00	100,00	€ 74.500,00
Valore di stima:					€ 409.900,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e particolarità da segnalare.

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

Velletri, li 17/05/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Middei Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - n.1 Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 22/04/2016)
- ✓ Visure e schede catastali - n.2 Documentazione Catastale (Aggiornamento al 01/04/2016)
- ✓ Concessione edilizia - n.3 Documentazione Comunale (Aggiornamento al 22/04/2016)
- ✓ Altri allegati - n.4 Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 01/04/2016)
- ✓ Altri allegati - n.5 Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 22/04/2016)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Piena proprietà (1/1) di un Locale adibito a stalla per bovini, sito in Segni (Rm) in Via Consolare Latina n. 68 e censito al N.C.E.U. foglio 9, particella 153 cat. D/10. Il locale in oggetto si sviluppa su un unico livello al piano terra su una superficie di circa 860 mq. ed è costituito da una fondazione continua in cemento armato e una struttura in elevazione in acciaio con profili del "tipo HE". L'immobile in oggetto è completamente aperto su tre lati e parzialmente chiuso (in altezza) sul lato sud-est con blocchi in calcestruzzo prefabbricato. La copertura è a quattro falde sviluppate con l'accoppiamento di due tetti a due falde che si uniscono con pannelli tipo Isopan da 50 mm. poggiati su profili a C 120 su capriate in ferro. I canali e i discendenti sono in lamiera e le acque piovane vengono convogliate in pozzetti di raccolta in calcestruzzo armato vibrato. Il locale è internamente suddiviso in tre parti con balaustre in ferro, le due laterali (lati nord-ovest e sud-est) destinate a stalla e la parte centrale in corsia di alimentazione. L'impianto elettrico ed idraulico sono presenti ed in buono stato. Attualmente l'immobile, con i terreni oggetto di esecuzione, sono utilizzati dall'esecutata Sig.ra [REDACTED]. L'immobile in oggetto insiste su terreno, anch'esso parte della presente procedura esecutiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 153, Categoria D10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il P.R.G. del comune di Segni (Rm) colloca il lotto su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento in: Foglio 9 particella 152-153: Ambito n.6 - Ambito agricolo della Piana con forme insediative, (tra m.200 e m.300 slm.); (artt. da 30 a 35 delle N.T.A.); Foglio 9 particella 22: Ambito n.6 - Ambito agricolo della Piana con forme insediative, (fino a m.200); (artt. da 30 a 35 delle N.T.A.).

- **Bene N° 2** - Piena proprietà (1/1) di un Terreno, sito in Segni (Rm) in Via Consolare Latina n. 68 e censito al N.C.T. al al foglio 9 p.lla 22 di 9.090 mq. e p.lla 152 di 34.686 mq., per un totale di 43.776 mq.. Entrambe le particelle con qualità a seminativo. Su questo insiste l'immobile individuato come nel bene n.1 nella presente perizia. I terreni oggetto della presente esecuzione sono contigui e la divisione è individuabile solo catastalmente ma non visivamente. Il terreno è coltivato in parte ad erbaio, per mangime alle mucche che alloggiano nella stalla descritta come bene n.1, e confinano con eredi [REDACTED] eredi [REDACTED] salvo altri e distacco su Via Consolare Latina.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 152, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 22, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il P.R.G. del comune di Segni (Rm) colloca il lotto oggetto di pignoramento in: Foglio 9 particella 152: Ambito n.6 - Ambito agricolo della Piana con forme insediative, (tra m.200 e m.300 slm.); (artt. da 30 a 35 delle N.T.A.); Foglio 9 particella 22: Ambito n.6 - Ambito agricolo della Piana con forme insediative, (fino a m.200); (artt. da 30 a 35 delle N.T.A.).



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 265/2015 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 409.900,00

Bene N° 1 - Stalla			
Ubicazione:	Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Stalla Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 153, Categoria D10	Superficie	860,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente esecuzione adibito a stalla per bovini è di recente realizzazione e pertanto è in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Piena proprietà (1/1) di un Locale adibito a stalla per bovini, sito in Segni (Rm) in Via Consolare Latina n. 68 e censito al N.C.E.U. foglio 9, particella 153 cat. D/10. Il locale in oggetto si sviluppa su un unico livello al piano terra su una superficie di circa 860 mq. ed è costituito da una fondazione continua in cemento armato e una struttura in elevazione in acciaio con profili del "tipo HE". L'immobile in oggetto è completamente aperto su tre lati e parzialmente chiuso (in altezza) sul lato sud-est con blocchi in calcestruzzo prefabbricato. La copertura è a quattro falde sviluppate con l'accoppiamento di due tetti a due falde che si uniscono con pannelli tipo isopan da 50 mm. poggiati su profili a C 120 su capriate in ferro. I canali e i discendenti sono in lamiera e le acque piovane vengono convogliate in pozzetti di raccolta in calcestruzzo armato vibrato. Il locale è internamente suddiviso in tre parti con balaustre in ferro, le due laterali (lati nord-ovest e sud-est) destinate a stalla e la parte centrale in corsia di alimentazione. L'impianto elettrico ed idraulico sono presenti ed in buono stato. Attualmente l'immobile, con i terreni oggetto di esecuzione, sono utilizzati dall'esecutata Sig.ra [REDACTED]. L'immobile in oggetto insiste su terreno, anch'esso parte della presente procedura esecutiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Segni (RM) - Via Consolare Latina n. 68		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 152, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 22, Qualità Seminativo	Superficie	43776,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Il terreno oggetto della presente esecuzione è tenuto in ottimo stato manutentivo.		
Descrizione:	Piena proprietà (1/1) di un Terreno, sito in Segni (Rm) in Via Consolare Latina n. 68 e censito al N.C.T. al foglio 9 p.lla 22 di 9.090 mq. e p.lla 152 di 34.686 mq., per un totale di 43.776 mq.. Entrambe le particelle con qualità a seminativo. Su questo insiste l'immobile individuato come nel bene n.1 nella presente perizia. I terreni oggetto della presente esecuzione sono contigui e la divisione è individuabile solo catastalmente ma non visivamente. Il terreno è coltivato in parte ad erbaio, per mangime alle mucche che alloggiavano nella stalla descritta come bene n.1, e confinano con eredi [REDACTED] [REDACTED] salvo altri e distacco su Via Consolare Latina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

