

TRIBUNALE DI VELLETRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA
ESECUTIVA N° 172/07 PROMOSSA DA :
CAPITALIA S.p.a.

Ill.mo Sig. G.E. - Dott. R. Audino

Il sottoscritto Geom. Mauro Leonardi iscritto all'Albo dei Geometri di Roma e Provincia e con Studio in Ariccia - Via delle Cerquette, 138, è comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza durante la quale veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.

Dopo aver accettato l'incarico il sottoscritto prestava giuramento ripetendo la formula di rito e riceveva i seguenti quesiti:

1---Accerti l'Esperto se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però manca in atti oppure è inidonea, ed in tal caso, riferisca l'Esperto di tale assenza e/o inidoneità e restituisca gli atti senza espletare altra attività ma successivamente al termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

2---Accerti se i beni consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, ed in tal caso proceda secondo i quesiti dal n.4 al n.12;

3---Accerti se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però mancante e/o inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea e, in tal caso, proceda l'Esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti posti dal n.4 al 12.

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4--- Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato verificando la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

5---Dica dello stato di possesso del bene indicando se o meno occupato da terzi, del titolo in base al quale eventualmente è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento medesimo;

6--- Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;

7--- Riferisca circa l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti che incidono sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

8---Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno opponibili all'acquirente;

9--- Riferisca della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. Di cui al D.P.R. 6.6.01 n° 380 nonché le notizie di cui all'art.40 della Legge 28/2/85 n° 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie , tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata Legge 47/85, faccia di tanto l'Esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata Legge 47/85;


10--- Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;

11---Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in ui sinteticamente e per ciascun lotto indichi : Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati

per i terreni alla partita , Foglio, particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero d'interno);

12---Estragga reperto fotografico anche in formato digitale dello stato dei luoghi comprensivo , in caso di costruzione anche di interni.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VELLETRI - Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione N° 172/07
Immobiliare:
Nei confronti di: 
Promossa da: CAPITALIA S.P.A.
Con l'intervento di:

Giudice DOTT. RICCARDO AUDINO
dell'Esecuzione:
Custode Giudiziario:
Perito (C.T.U.) GEOM MAURO LEONARDI - ARICCIA

- RELAZIONE PERITALE -
stima beni immobili

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 17 aprile 2007, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma in data 13 febbraio 2007 reg. gen. N. 846 e reg. part. N. 529, CAPITALIA S.p.a. chiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà dell'esecutato e precisamente:

1. piena proprietà del terreno della superficie di HA. 3.57.50 sito in Gavignano, loc. Valle Lucia, N.C.T. al foglio 4 particelle 2-3-4;
2. piena proprietà del terreno della superficie di HA. 2.48.68 sito in Gavignano, loc. Colle della Divinità, N.C.T. al foglio 3 particella 169;
3. diritti indivisi pari a 1/2 sul terreno della superficie di HA. 1.77.50 sito in Gavignano, loc. Colle della Liscia, N.C.T. al foglio 3 particelle 52-54-55-57;
4. diritti indivisi pari ad 1/5 sul terreno della superficie di HA.

- 1.52.80 sito in Gavignano, N.C.T. al foglio 4 particella 1;
5. diritti indivisi pari ad $1/5$ sul terreno della superficie di HA.
1.23.00 sito in Gavignano, N.C.T. al foglio 10 particella 2;

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma ha nominato quale esperto il sottoscritto Geom. Mauro Leonardi di Ariccia come da verbale di udienza nel quale il sottoscritto declinava le proprie generalità e prestava giuramento ripetendo la formula di rito.

Lotto n. ...2...

2. Descrizione

Proprietà: piena proprietà del terreno della superficie di HA. 2.48.68 sito in Gavignano, loc. Colle della Divinità, N.C.T. al foglio 3 particella 169;

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Terreno agricolo	24.868	1	24.868
TOTALE SUPERFICIE	24.868		24.868

Confinante: con proprietà particelle n. 34-170-161-159-171-37.

Descrizione Lotto: trattasi di terreno agricolo incolto.

Consistenza: l'unità immobiliare è costituita da terreno agricolo

Superficie Lorda complessiva: mq. 24.868

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 24.868

3. Caratteristiche costruttive .

4. Dati identificativi catastali

L'unità immobiliare risulta riporta nel vigente Catasto terreni del Comune di Gavignano al Foglio n° 3 con la particella n. 169.

5. Titoli di proprietà

In base alle indagini esperite ed eseguite sui repertori e sulle note esibite dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, risulta che con atto di compravendita stipulato in data 27 agosto 1967 dal

notaio Dott. Mario Maio di Anagni, il Sig. [REDACTED] vedeva l'immobile oggetto di esecuzione al Sig. [REDACTED]

Mentre i trasferimenti di proprietà al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento cui si fa riferimento, sussiste certezza, si allega certificazione del notaio Dr. Bruna Pistolesi di Velletri.

Sul terreno oggetto di esecuzione grava una servitù di elettrodotto a favore di T.A.V. S.p.a. - treno alta velocità per mq. 7.528.

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio, si allega certificazione del notaio Dr. Bruna Pistolesi di Velletri.

7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

A norma dell'art. 173-bis Disp. Att. c.p.c., si precisa che a tutto il 09 luglio 2008 la detta porzione immobiliare risulta gravata da:

1. ipoteca giudiziale iscritta in data 12 febbraio 1992 al n. 139 di formalità.
2. ipoteca giudiziale iscritta in data 12 febbraio 1992 al n. 140 di formalità.
3. servitù di elettrodotto a favore di T.A.V. - TRENO ALTA VELOCITA' trascritta il 13 marzo 2002 al n. 1065 Reg. Gen. e al n. 770 Reg. Part.
4. pignoramento a favore di Capitalia S.p.a. trascritto 13 febbraio 2007 al n. 846 Reg. Gen. e al n. 529 Reg. Part. .

8. Regolarità amministrativa dei fabbricati

A norma della Legge 47/85 e 727/94 e 662/96, trattasi di terreno con destinazione agricola normale.

9. Disponibilità dell'immobile

L'immobile pignorato allo stato attuale risulta libero.

10. Oneri condominiali

Non sussistono oneri condominiali.

11. Confini dell'immobile

Confinante con proprietà particelle n. 34-170-161-159-171-37.

12. Convenzione matrimoniale

L'esecutato coniugato in regime di comunione dei beni.

13. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita dell'immobile di cui alla presente non è soggetta ad IVA.

14. Valutazione degli immobili

Il criterio di valutazione ritenuto idoneo adottare per la stima dell'immobile oggetto della presente relazione è quello sintetico comparativo ad immobili simili compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente raggugliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in un regime di libera contrattazione di compravendita.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare nella zona sono stati reperiti presso le fonti del settore ovvero agenzie immobiliari valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, Studi Tecnici e Studi Notarili.

Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza che rappresenta un immobile di buona natura disponibile ad utilizzo agricolo con posizione urbanistica non centrale rispetto all'agglomerato urbano di Gavignano.

In base a tali considerazioni si è determinato un prezzo unitario per il terreno con destinazione agricola indicato in Mq. 24.868.

Da quanto avanti ne viene la seguente valutazione:

IDENTIF.	Superficie	Valore	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	Conven.	Unitario	COMPL.	LOTTO	LOTTO
	mq. 24.868	€/mq. 10,00	[€]		[€]
LOTTO N°2	Mq.24.868	€ 10,00	€ 248.680,00	1/1 prop.	€248.680,00

Che può essere arrotondato in cifra tonda in EURO 249.000,00

15. Criteri di formazione dei lotti

Si è ritenuto il caso di comprendere il tutto in un unico lotto.

16. Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.172/07 R.G.

Promossa da	CAPITALIA S.P.A.
Nei confronti di	[REDACTED]

G.E.	DOTT. R. AUDINO
Custode Giudiziario	
C.T.U.	GEOM. MAURO LEONARDI

Recapito	
333-5448590	
fax 069340989	
Recapito Ariccia	

LOTTO N°	2	Prezzo base d'asta	249.000,00
Comune di:		Prov.	Indirizzo
GAVIGNANO		RM	LOC. COLLE DELLA DIVINITA'

Zona	
------	--

Dritti:

Plena proprietà	X	quota	1/1	[REDACTED]	
Altro	X	quota		SERVITU' A FAVORE DI T.A.V. SPA	
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni	X	Bene comune	Bene personale X
		Separazione dei beni			
Stato civile		Coniugati	X	Divorziati	Non coniugato

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa/ Cantina	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	X
Altro: giardino	

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

**Dati catastali : per i terreni
Precedenti identificativi**

Foglio	Particella	Qual. classe	SUP. MQ.	REND. DOM	REND. AGR.
3	32	Pasc.1	25.830	25,35	10,67

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Qual. classe	SUP. MQ.	REND. DOM.	REND. AGR.
3	169	Sem.1	24.868	218,34	83,48

RIEPILOGO BANDO D'ASTA**LOTTO N.2**

Piena proprietà di terreno con destinazione agricola normale, sito nel territorio del Comune di Gavignano località Valle Lucia.

Detto immobile ha per una superficie totale di Mq. 24.868.

Il tutto è posto a confine con proprietà particelle n. 34-170-161-159-171-37 del foglio 3 del catasto terreni del Comune di Gavignano.

Sul terreno oggetto di esecuzione grava una servitù di elettrodotto a favore di T.A.V. S.p.a. - treno alta velocità per mq. 7.528.

In Catasto detto immobile è riportato al Foglio n. 3 del Comune di Gavignano - particella 169.

PREZZO BASE D'ASTA..... EURO 249.000,00

Lotto n. ...4...

2. Descrizione

Proprietà: diritti indivisi pari ad 1/5 sul terreno della superficie di HA. 1.52.80 sito in Gavignano, N.C.T. al foglio 4 particella 1;

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Terreno agricolo	15.280	1	15.280
TOTALE SUPERFICIE	15.280		15.280

Confinante: con proprietà particella n. 2 e fiume Sacco.

Descrizione Lotto: trattasi di terreno agricolo incolto.

Consistenza: l'unità immobiliare è costituita da terreno agricolo

Superficie Lorda complessiva: mq. 15.280

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 15.280

3. Caratteristiche costruttive

4. Dati identificativi catastali

L'unità immobiliare risulta riporto nel vigente Catasto terreni del Comune di Gavignano al Foglio n° 4 con la particella n. 1.

5. Titoli di proprietà

In base alle indagini esperite ed eseguite sui repertori e sulle note esibite dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, risulta che con atto successione in data 12 agosto 1977 l'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto al Sig. [REDACTED] per lascito del padre Sig. [REDACTED] deceduto in data [REDACTED]

Mentre i trasferimenti di proprietà al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento cui si fa riferimento, sussiste certezza, si allega certificazione del notaio Dr. Bruna Pistolesi di Velletri.

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio, si allega certificazione del notaio Dr. Bruna Pistolesi di Velletri.

7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

A norma dell'art. 173-bis Disp. Att. c.p.c., si precisa che a tutto il 09 luglio 2008 la detta porzione immobiliare risulta gravata da:

1. ipoteca giudiziale iscritta in data 12 febbraio 1992 al n. 139 di formalità.

4. ipoteca giudiziale iscritta in data 12 febbraio 1992 al n. 140 di formalità.

5. pignoramento a favore di Capitalia S.p.a. trascritto 13 febbraio 2007 al n. 846 Reg. Gen. e al n. 529 Reg. Part. .

8. Regolarità amministrativa dei fabbricati

A norma della Legge 47/85 e 727/94 e 662/96, trattasi di terreno con destinazione agricola normale.

9. Disponibilità dell'immobile

L'immobile pignorato allo stato attuale risulta libero.

10. Oneri condominiali

Non sussistono oneri condominiali.

11. Confini dell'immobile

Confinante con proprietà particelle n. 2 e fiume.

12. Convenzione matrimoniale

L'esecutato coniugato in regime di comunione dei beni.

13. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita dell'immobile di cui alla presente non è soggetta ad IVA.

14. Valutazione degli immobili

Il criterio di valutazione ritenuto idoneo adottare per la stima dell'immobile oggetto della presente relazione è quello sintetico comparativo ad immobili simili compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in un regime di libera contrattazione di compravendita.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare nella zona sono stati reperiti presso le fonti del settore ovvero agenzie immobiliari valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, Studi Tecnici e Studi Notarili.

Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza che rappresenta un immobile di buona natura disponibile ad utilizzo agricolo con posizione urbanistica non centrale rispetto all'agglomerato urbano di Gavignano.

In base a tali considerazioni si è determinato un prezzo unitario per il terreno con destinazione agricola indicato in Mq. 15.280.

Da quanto avanti ne viene la seguente valutazione:

IDENTIF.	Superficie	Valore	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	Conven.	Unitario	COMPL.	LOTTO	LOTTO
	mq. 15.280	€/mq. 10,00	[€]		[€]
LOTTO N°4	Mq.15.280	€ 10,00	€ 152.800,00	1/5 prop.	€30.560,00

Che può essere arrotondato in cifra tonda in EURO 31.000,00

15. Criteri di formazione dei lotti

Si è ritenuto il caso di comprendere il tutto in un unico lotto.

16. Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.172/07 R.G.

Promossa da	CAPITALIA S.P.A.
Nei confronti di	[REDACTED]

G.E.	DOTT. R. AUDINO
Custode Giudiziario	
C.T.U.	GEOM. MAURO LEONARDI

Recapito	
333-5448590	
fax 069340989	
Recapito Ariccia	

LOTTO N°	4	Prezzo base d'asta	31.000,00	Zona
Comune di:		Prov.	Indirizzo	
GAVIGNANO		RM	LOCALITA' VALLE LUCIA	

Dritti:

Plena proprietà	quota			
Comproprietari	X	quota	1/5	[REDACTED]
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni	X	Bene comune	Bene personale X
	Separazione dei beni			
Stato civile	Coniugati	X	Divorziati	Non coniugato

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	

Capannone	
Autorimessa/ Cantina	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	X

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	

Geom. Mauro Leonardi

TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 172/07

PROMOSSA DA

CAPITALIA S.p.a.

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Riccardo Audino

Dati catastali : per i terreni

Precedenti identificativi

Foglio	Particella	Qual. Classe	SUP. MQ.	REND. DOM	REND. AGR.

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Qual. classe	SUP. MQ.	REND. DOM.	REND. AGR.	
4	1	Sem.2	15.280	110,48	43,40	

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO N.4

Diritti indivisi pari ad 1/5 della proprietà del terreno con destinazione agricola normale e con vincolo idrogeologico, sito nel territorio del Comune di Gavignano località Valle Lucia.

Detto immobile ha per una superficie totale di Mq. 15.280.

Il tutto è posto a confine con proprietà particella n. 2 e fiume.

In Catasto detto immobile è riportato al Foglio n. 4 del Comune di Gavignano - particella 1.

PREZZO BASE D'ASTA..... EURO 31.000,00