

Geom. Mauro Leonardi

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° 172/2007**

**PROMOSSA DA**  
**CAPITALIA S.p.a**

**Giudice dell'Esecuzione**

**Dott. Riccardo Audino**

**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

Premesso che all'udienza del 15 maggio 2012, la parte creditrice faceva rilevare che, in merito al LOTTO n.1 il verbale di conciliazione del 19 ottobre 1981 del Tribunale di Frosinone, con il quale si trasferivano a terzi le particelle 199 e 201, non risulta essere trascritto presso l'Agenzia del Territorio (benché vi sia voltura catastale). In merito al LOTTO n.5 il Notaio Pistolesi segnala la circostanza che occorre verificare se la quota di spettanza del bene in capo all'esecutato sia esatta. Purtroppo la documentazione prodotta dalla parte creditrice, si attesta alla denuncia di successione del dante causa, [REDACTED] e non vi sono documenti di provenienza antecedenti, che attestino la piena proprietà in favore di quest'ultimo.

Dopo aver ricevuto, dal G.E., l'incarico di verificare quanto sopra, il sottoscritto Geom. Mauro Leonardi così risponde:

**IN MERITO AL LOTTO n.1:**

**2. Descrizione**

**Proprietà:** 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;

Si evidenzia che le particelle 3 e 4 sono state soppresse ed hanno generato rispettivamente le particelle 198-199 e 200-201 a seguito di frazionamento avvenuto in data 28 agosto 2007 n. 763324.1/2007, comunque in data successiva all'iscrizione del pignoramento a favore di Capitalia S.p.a. trascritto 13 febbraio 2007. La Sig.ra [REDACTED] vanta un diritto su dette particelle ( n.199 e n.201) a seguito di verbale di conciliazione sottoscritto in data 19 ottobre 1981 e registrato a Frosinone in data 23 marzo 1983 al n.1076 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone il 16 novembre 1984 reg. gen. n. 16234 reg. part. n.14455. A tutt'oggi comunque non risulta

nulla a favore della Sig.ra [redacted] presso l'Ufficio Provinciale di Roma dell'Agenzia del Territorio. Inoltre lo scrivente ha provveduto ad inoltrare istanza, al N.C.T., per il ripristino delle particelle così come riportato al momento dell'iscrizione del pignoramento alla Conservatoria.

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Terreno agricolo	35.750	1	35.750
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>35.750</b>		<b>35.750</b>

**Confinante:** con proprietà particelle n. 140-50-1 e fiume Sacco.

**Descrizione Lotto:** trattasi di terreno agricolo incolto.

**Consistenza:** l'unità immobiliare è costituita da terreno agricolo

Superficie Lorda complessiva: mq. 35.750

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 35.750

### 3. Caratteristiche costruttive

### 4. Dati identificativi catastali

L'unità immobiliare risulta riporta nel vigente Catasto terreni del Comune di Gavignano al Foglio n° 4 con le particelle n. 2-3-4.

### 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 30 ottobre 1957 dal notaio Dott. Mario Maio di Fiuggi, i Sig.ri [redacted]

**[REDACTED]** vedevano l'immobile oggetto di esecuzione al Sig.

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.
2. ipoteca giudiziale iscritta in data 12 febbraio 1992 al n. 140 di formalità.
3. 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. 140-50-1 e fiume Sacco.

#### **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. 35.750.

Da quanto avanti ne viene la seguente valutazione:

IDENTIF.	Superficie	Valore	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	Conven.	Unitario	COMPL.	LOTTO	LOTTO
	mq. 35.750	€/mq. 10,00	[€]		[€]
LOTTO N°1	Mq.35.750	€ 10,00	€ 357.500,00	1/1 prop.	€357.500,00

Che può essere arrotondato in cifra tonda in EURO 358.000,00

### 15. Criteri di formazione dei lotti

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

6. 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°	1	Prezzo base d'asta	358.000,00	Zona
Comune di:		Prov.	Indirizzo	
GAVIGNANO		RM	LOCALITA' VALLE LUCIA	

**Diritti:**

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

**Immobile:**

Appartamento		Capannone	
Villa isolata		Autorimessa/ Cantina	
Ufficio		Terreno edificabile	
Negozi		Terreno agricolo	X
Laboratorio		Altro: giardino	
Magazzino			

**Pertinenze:**

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

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

Foglio	Particella	Qual. classe	SUP. MQ.	REND. DOM	REND. AGR.
4	2	SEM.4	1.410	3,87	1,81
4	3	SEM.1	31.780	279,02	106,68
4	4	SEM.4	2.560	9,92	6,63

**Identificativi attuali**

Foglio	Particella	Qual. classe	SUP. MQ.	REND. DOM.	REND. AGR.	
4	198	SEM.1	27.160	238,46	91,18	
4	199	SEM.1	4.620	40,56	15,51	
4	200	SEM.4	2.180	8,44	3,94	
4	201	SEM.4	380	1,47	0,69	
4	2	SEM.4	1.410	3,87	1,81	

**RIEPILOGO BANDO D'ASTA****LOTTO N.1**

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. 35.750.

Il Comune di Gavignano su detto terreno vanta un diritto di pascolo su tutta la superficie.

Il tutto è posto a confine con proprietà particelle n. 140-50-1 del foglio n.4 del catasto terreni del Comune di Gavignano e fiume.

In Catasto detto immobile è riportato al Foglio n. 4 del Comune di Gavignano - particelle 2-3-4 come da pignoramento ma successivamente le particelle 3 e 4 sono state soppresse ed hanno generato le particelle 198,199,200,201. E' in corso il ripristino delle particelle come da pignoramento immobiliare

**PREZZO BASE D'ASTA..... EURO 358.000,00**

## IN MERITO AL LOTTO n.5

### 2. Descrizione

**Proprietà:** diritti indivisi pari ad 1/5 sul terreno della superficie di mq. 4.100,00 sito in Gavignano, N.C.T. al foglio 10 particella 2, derivanti da atto di acquisto a rogito del Notaio Giovanni Floridi di Anagni del 20 marzo 1949 rep. 6563 trascritto in data 9 aprile 1949 reg. part. 1163 reg. gen. 1931, con il quale [REDACTED] [REDACTED] acquistavano da [REDACTED] [REDACTED] il terreno pro-indiviso relativo al foglio 10 particella 2 di mq. 12.300,00;

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Terreno agricolo	4.100,00	1	4.100,00
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>4.100,00</b>		<b>4.100,00</b>

**Confinante:** con proprietà particella n. 3 e strada Comunale.

**Descrizione Lotto:** trattasi di terreno agricolo incolto.

**Consistenza:** l'unità immobiliare è costituita da terreno agricolo

Superficie Lorda complessiva: mq. 4.100,00

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 4.100,00

### 3. Caratteristiche costruttive

-----

### 4. Dati identificativi catastali

L'unità immobiliare risulta riportato nel vigente Catasto terreni del Comune di Gavignano al Foglio n° 10 con la particella n. 2.

## **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 acquisto a rogito del Notaio Giovanni Floridi di Anagni del 20 marzo 1949 rep. 6563 trascritto in data 9 aprile 1949 reg. part. 1163 reg. gen. 1931, con il quale i [REDACTED], [REDACTED] acquistavano da [REDACTED] il terreno pro-indiviso relativo al foglio 10 particella 2 di mq. 12.300,00, pertanto ne deriva che la denuncia di successione è errata;

## **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. 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 particella n. 3 e Strada Comunale.

### **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. 4.100.

Da quanto avanti ne viene la seguente valutazione:

IDENTIF.	Superficie	Valore	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	Conven.	Unitario	COMPL.	LOTTO	LOTTO
	mq. 4.100	€/mq. 10,00	[€]		[€]
LOTTO N°5	Mq.4.100	€ 10,00	€ 41.000,00	1/5 prop.	€8.200,00

Che può essere arrotondato in cifra tonda in EURO 8.500,00

#### 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°	5
Comune di:	
GAVIGNANO	

Prezzo base d'asta	8.500,00
Prov.	Indirizzo
RM	

Zona	
------	--

**Diritti:**

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

**Immobile:**

Appartamento		Capannone	
Villa isolata		Autorimessa/ Cantina	
Ufficio		Terreno edificabile	
Negozio		Terreno agricolo	X

**Pertinenze:**

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	

**Dati catastali : per i terreni  
Identificativi attuali**

Foglio	Particella	Qual. classe	SUP. MQ.	REND. DOM.	REND. AGR.	
10	2	Pasc.1	12.300	12,07	5,08	

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO N.5

Diritti indivisi pari ad 1/5 della proprietà del terreno con destinazione agricola normale sito nel Comune di Gavignano .

Il Comune di Gavignano su detto terreno vanta un diritto di pascolo su tutta la superficie.

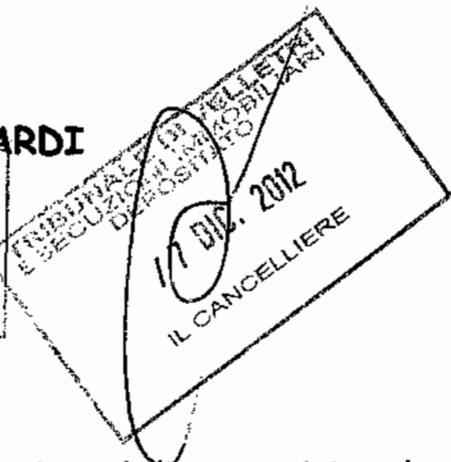
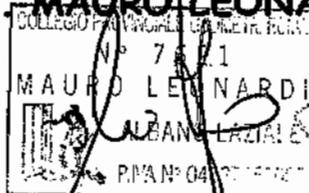
Detto immobile ha per una superficie totale di Mq. 4.100,00.

Il tutto è posto a confine con proprietà particella n. 3 e strada Comunale.

In Catasto terreni detto immobile è riportato al Foglio n. 10 del Comune di Gavignano - particella 2.

**PREZZO BASE D'ASTA..... EURO 8.500,00**

L'Esperto  
Geom. **MAURO LEONARDI**



### Allegati :

- Visure catastali aggiornate.
- Copia stralci catastali aggiornati per immobili censiti al Catasto Terreni, e/o piante di rilievo.
- Copia Verbale di Conciliazione e Registrazione.
- Ispezione ipotecaria a favore di [REDACTED]