

RENDITA EURO 645,57, FOGLIO 7, PARTICELLA 425;

2) FOGLIO 7, PARTICELLA 73, SUB 504, CAT. A/2, CLASSE 3, CONSISTENZA 4,5 VANI, RENDITA EURO 178,95;

3) FOGLIO 7, PARTICELLA 426, SUB 2, CAT. C/6, CLASSE 6, CONSISTENZA 21 Mq., RENDITA EURO 48,81;

QUOTA DI 1/4 INDIVISA DI UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI GAVIGNANO IN CATASTO FABBRICATI come segue:

1) FOGLIO 7, PARTICELLA 426, SUB 4, CAT. A/2, CLASSE 3, CONSISTENZA 3,5 VANI, RENDITA EURO 139,19;

QUOTA DI 1/4 INDIVISA DI UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI GAVIGNANO IN CATASTO TERRENI

1) FOGLIO 7, PARTICELLA 261, SEMIN ARBOR CIASSE 2, SUPERFICIE ARE 02 CA 15, REDDITO DOMINICALE EURO 2,28, REDDITO AGRARIO EURO 1,33;

Tali dati indicati in pignoramento, individuano esattamente gli immobili oggetto d'esecuzione.

Esecuzione 536/12 - L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è riportato nell'atto di pignoramento (agli Atti) con la seguente descrizione:

“ Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio Notifiche del Tribunale di Velletri, ho sottoposto a pignoramento i seguenti immobili, di proprietà dei debitori, immobili dei quali il creditore mi ha fornito, sottoscrivendola, la descrizione:

- di proprietà, al 50% pro indiviso, di [REDACTED]

1) appartamento sito in Comune di Gavignano, via Carpinetana snc, di vani 10 catastali, sviluppato su piani terra, primo, secondo e sottostrada con annesso box al piano terra, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7, part. 73 sub. 4 e part. 425 graffate (l'appartamento), e alla part. 426 sub. 2 (il box);

2) appartamento sito in Comune di Gavignano, via Carpinetana snc, di vani 4,5 catastali, al piano primo, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7, part. 73 sub 504;

Di proprietà di [REDACTED]

5 – Terreno in Comune di Segni località Colle dei Cavalieri, di circa mq. 5.543, censito al Catasto Terreni al foglio 6 part. 315 e part. 17;

Tali dati indicati in pignoramento, individuano esattamente gli immobili oggetto d'esecuzione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Le unità immobiliari possiedono in comune parte del terreno esterno destinato a viabilità delle stesse facenti parte dell'edificio, si evincie anche dal vecchio e unico elaborato planimetrico presentato al N.C.E.U. prima del frazionamento della p.lla 73 in 425,426, ecc..., che individuava tale parte comune con il subalterno 1, in allegato n. 16.

In dettaglio le unità facente parte della procedura esecutiva sono:

1° - Abitazione, composta da P.1° - P.2 (abitazione), e P.T - P.S1 (cantine pertinenziale), distinta con il numero interno 2, sita nel **Comune di Gavignano (Rm), Via Carpinetana s.n.c. Km 6,00;**

Il tutto individuato al N.C.E.U. del **Comune di Gavignano:**

- **Al Foglio 7 p.lla 73 sub. 4 (abitazione), graffata con p.lla 425 (corte),** -Via Carpinetana s.n.c., piano: T - 1° - 2° - S1, interno 2 - categoria A/2- classe 6- vani 10 - Rendita € 645,57; (estratto All. n. 1; Visure e Planimetrie All. n. 2);

il tutto attualmente risulta al N.C.E.U. intestato:

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

Tale immobile risulta regolarmente denunciato al N.C.E.U., nella consistenza allo stato

dei luoghi, conforme alla planimetria depositata al N.C.E.U. in data 07.11.1997 (allegato n. 2). Risultano nell'immobile, delle lievi modifiche, consistenti alla realizzazione di un piccolo locale tecnico ed un portico al piano primo, realizzato sul terrazzo esclusivo, ed un piccolo locale al piano terra a ridosso della cantina:

2° - Abitazione, composta da P.1° (abitazione), sita nel **Comune di Gavignano (Rm)**, Via Carpinetana s.n.c.;

Il tutto individuato al N.C.E.U. del **Comune di Gavignano**:

- **Al Foglio 7 p.lla 73 sub 504** - Via Carpinetana s.n.c., piano: 1°, categoria A/2- classe 3 - vani 4,5 - Rendita € 178,95 (Abitazione);

(estratto All. n. 1; Visure e Planimetrie All. n. 3);

il tutto attualmente risulta al N.C.E.U. intestato:

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

Tale immobile risulta regolarmente denunciato al N.C.E.U., nella consistenza allo stato dei luoghi, non risulta conforme alla planimetria depositata al N.C.E.U. in data 07.11.1997 (allegato n. 2), in quanto risultano nell'immobile, effettuati degli ampliamenti consistenti nella realizzazione di un ripostiglio, un vano letto ed un disimpegno sul terrazzo ad uso esclusivo, mentre sono stati realizzati un portico ed una lavanderia sul terrazzo comune ai sub 4 e 11, ove l'immobile in questione ha diritto di passo.

- Tale difformità non risulta sanabile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, per opere non conforme alle normative vigenti, ed eseguite in difformità dei necessari permessi urbanistici.

Per cui non si procede ad ulteriore variazione catastale.

3° - Garage, composto da P.T, sito nel **Comune di Gavignano (Rm)**, Via Carpinetana s.n.c.;

Il tutto individuato al N.C.E.U. del **Comune di Gavignano**:

- **Al Foglio 7 p.lla 426 sub. 2** - Via Carpinetana s.n.c., piano: T, categoria C/6 - classe 6 - mq. 21 - Rendita € 48,81 (Garage);

(estratto All. n. 1; Visure e Planimetrie All. n. 4);

il tutto attualmente risulta al N.C.E.U. intestato:

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

Tale immobile risulta regolarmente denunciato al N.C.E.U., nella consistenza allo stato dei luoghi, conforme alla planimetria depositata al N.C.E.U. in data 07.11.1997 (allegato n. 2),

4” - Terreno, della superficie di mq. 5453,00, sito nel **Comune di Segni (Rm)**, **Via delle Mole s.n.c.**, località **Colle dei Cavalieri** ;

Il tutto individuato al **N.C.T. del Comune di Segni**:

- **Al Foglio 6 p.lla 17** - Via delle Mole s.n.c., qualità seminativo - classe 4 – mq. 4.000,00 – Reddito Domenicale € 16,53 Reddito Agrario € 8,26;

- **Al Foglio 6 p.lla 315** - Via delle Mole s.n.c., qualità seminativo - classe 4 – mq. 1.543,00 – Reddito Domenicale € 6,38 Reddito Agrario € 8,26;

Certificazione del 09/05/2014

(Visure e estratto Planimetrico All. n. 6);

il tutto attualmente risulta al N.C.E.U. intestato:

[REDACTED] proprietà per 1/1 ;

Tale immobile risulta regolarmente denunciato al N.C.T..

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Presso l'Ufficio Tecnico del **Comune di Gavignano**, è stato accertato, tramite visura quanto segue:

Il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente Perizia, distinto al Foglio 7, p.lla 73, p.lla 426, ricade su area situata nel vigente P.R.G. del Comune di Gavignano, in “zona Agricola”-

NORMATIVA

Nella seguente zona si applica quanto stabilito per le Aree destinate alle attività agricole.

Per tutte le zone agricole si applica, come normativa di carattere generale, quella prevista dalla L.R. n. 38/99 e dalla successiva L.R. n. 8/2003.

Nelle zone agricole è possibile la realizzazione di serre secondo le modalità stabilite dalla L.R. n. 34/96.

Vincoli esistenti:

non vi sono vincoli paesaggistici sull'immobile.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Segni, è stato accertato, tramite visura quanto segue:

Il terreno oggetto della presente Perizia, distinto al Foglio 6, p.lla 17, p.lla 315, ricade su area situata nel vigente P.R.G. del Comune di Segni, in zona agricola:

Parte ambito 6 – Ambito agricolo della Piana con forme insediative tra m 200 a m 300 slm.

Parte ambito 5 – Ambito del campo di Segni, e Ambito agricolo della Piana non insediato, fino a 200 slm.

NORMATIVA

Negli ambiti a paesaggio consolidato come indicato dall'art. 60 del NTA corrispondono alla Zona Omogenea "E" (parti del territorio destinate ad usi agricoli) di cui all'art. 2 del DIM 02.04.1968 n. 1444 e, più precisamente: ambito agricolo della Piana, se consentiti dalle disposizioni delle presenti N.T.A. sono ammessi esclusivamente gli interventi di trasformazione conformi e compatibili con le disposizioni di cui al titolo IV, Capo II, della Legge Regionale n. 38 del 22.12.1999 e s.m.i.

Nella seguente zona si applica quanto stabilito per le Aree destinate alle attività agricole.

Per tutte le zone agricole si applica, come normativa di carattere generale, quella prevista dalla L.R. n. 38/99 e dalla successiva L.R. n. 8/2003.

Nelle zone agricole è possibile la realizzazione di serre secondo le modalità stabilite dalla L.R. n. 34/96.

Vincoli esistenti:

non vi sono vincoli paesaggistici sull'immobile.

Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Segni allegato n. 17.



RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Le visure effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Gavignano (Rm), hanno portato ai seguenti risultati:

Lo scrivente ha effettuato ricerche relative alle unità immobiliari site in **Via Carpinetana Km. 6,00**, per il quale ha protocollato richiesta di accertamenti, da tale richiesta è emerso che agli atti dell'U.T.C. di Gavignano risulta:

1 – **Riguardo l'abitazione**, composta da P.1° - P.2 (abitazione), e P.T - P.S1 (cantine pertinenziali), distinta con il numero interno 2, sita nel **Comune di Gavignano (Rm), Via Carpinetana s.n.c., Km 6,00**; individuata al N.C.E.U. al Foglio 7 p.lla 73 sub. 4, graffata con p.lla 425 (corte), -Via Carpinetana s.n.c., piano: T - 1° - 2° - S1, interno 2 - categoria A/2- classe 6 - vani 10;

Per tale immobile risulta presentata al Comune di Gavignano una domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85, il 30/09/1986 a nome della società [REDACTED] protocollo 1503, per una superficie di mq. 196,36 e una superficie non residenziale di mq. 160,87, di cui è stata pagata l'intera obblazione autodeterminata, nonché gli oneri concessori, come risulta dalle copie dei versamenti allegate, nonché nel fascicolo risulta presente copia del grafico progettuale, nonché dichiarazione sull'epoca dell'abuso (anno 1983), relazione tecnica e elaborato planimetrico (il tutto in copia All. n. 11).

Dai grafici progettuali presentati rispetto alla situazione attuale dei luoghi, si evince che: L'abitazione al piano primo è stata ampliata con la costruzione di un portico ed un locale tecnico sul terrazzo esclusivo, nonché il vano pranzo, che da progetto risultava di mq. 6,67, è stato ampliato sempre sul terrazzo esclusivo per mq. 17,98.

Di seguito per l'ampliamento del vano pranzo risulta presentata al Comune di Gavignano una ulteriore domanda di sanatoria legge 724/94, il 31/03/1995 a nome del Sig. [REDACTED] protocollo 1036, per una superficie di mq. 10,93, di cui è stata pagata l'intera obblazione autodeterminata, nonché gli oneri concessori, come risulta dalle copie dei versamenti allegate, nonché nel fascicolo risulta presente copia del grafico progettuale, sulla domanda è dichiarata l'ultimazione dei lavori avvenuta nel 1985 (il



tutto in copia All. n. 12).

In conclusione permangono gli abusi dell'ampliamento con la costruzione di un portico ed un locale tecnico sul terrazzo esclusivo, e la planimetria catastale è conforme alla situazione Urbanistica regolarizzata.

- Tali difformità non risulta sanabile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, per opere non conformi alle normative vigenti, ed eseguite in difformità dei necessari permessi urbanistici, quindi si ritiene Urbanisticamente commerciabile l'immobile con il vincolo della rimozione del portico e del locale tecnico realizzato sul terrazzo.

2" – Riguardo l'abitazione, composta da P.1° (abitazione), sita nel Comune di Gavignano (Rm), Via Carpinetana s.n.c. Km. 6,00; individuato al N.C.E.U. al Foglio 7 p.la 73 sub. 504 - Via Carpinetana s.n.c., piano: 1°, categoria A/2- classe 3 - vani 4,5 ;

Per tale immobile risulta presentata al Comune di Gavignano una domanda di sanatoria legge 724/94, il 31/03/1995 a nome del Sig. ██████████ protocollo 1035, per una superficie utile di mq. 54,82 e una superficie non residenziale di mq. 127,70, di cui è stata pagata la prima rata dell'obblazione autodeterminata pari a £. 2.000.000, nonché gli oneri concessori, e restano da pagare £ 4.309.120 pari ad € 2.225,47; come risulta dalle copie dei versamenti allegate, nonché nel fascicolo risulta presente copia del grafico progettuale, nonché documentazione fotografica, sulla domanda è dichiarata l'ultimazione dei lavori avvenuta nel 1985 (il tutto in copia All. n. 13).

Dai grafici progettuali presentati rispetto alla situazione attuale dei luoghi, si evince che: Sono stati effettuati degli ampliamenti consistenti nella realizzazione di un ripostiglio, un vano letto ed un disimpegno sul terrazzo ad uso esclusivo, mentre sono stati realizzati un portico ed una lavanderia sul terrazzo comune ai sub 4 e 11, ove l'immobile in questione ha diritto di passo.

- Tali difformità non risultano sanabile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, per opere non conformi alle normative vigenti, ed eseguite in difformità dei necessari permessi urbanistici, quindi si ritiene Urbanisticamente commerciabile l'immobile con il vincolo della rimozione del ripostiglio, del vano letto ed il disimpegno realizzati sul terrazzo esclusivo, e la rimozione con restituzione del terrazzo comune del portico e lavanderia, ove l'immobile in questione ha diritto di passo.

3” – Riguardo il garage, composto da P.T, sito nel **Comune di Gavignano (Rm), Via Carpinetana s.n.c. Km. 6,00**; individuato al N.C.E.U. del **Comune di Gavignano**:
- Al Foglio 7 p.lla 426 sub. 2 - Via Carpinetana s.n.c., piano: T, categoria C/6 - classe 6 – mq. 21 ;

Per tale immobile si è reperita una distinta domanda di sanatoria, per un'unità immobiliare di maggior consistenza, inserito come superficie non residenziale nella domanda legge 47/85, del 30/09/1986, a nome della società ██████████, protocollo 1502, composta da quattro modelli D per una superficie totale di mq. 950,25 (il tutto in copia All. n. 15), la presenza del garage nella domanda di sanatoria si evince dalla documentazione fotografica allegata, nonché dalla relazione tecnica, dai grafici progettuali, il tutto in allegato n. 15.

- quindi si ritiene Urbanisticamente commerciabile l'immobile.

4” - Terreno, della superficie di mq. 5453,00, sito nel **Comune di Segni (Rm), Via delle Mole s.n.c.**; individuato al N.C.T. del **Comune di Segni** al Foglio 6 p.lla 17 – 315, qualità seminativo.

Per tale fondo si è reperita la destinazione Urbanistica “Zona Agricola – Ambito 5 - 6”, attualmente sembrerebbe non coltivato da diversi anni, per cui esso oggi si presenta in uno stato di semiabbandono, e risulta privo di strutture o costruzioni.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Nella descrizione sopra effettuata delle quattro unità oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente fa notare che tale unità sono in uso come tre distinti lotti di vendita e precisamente:

- A - L'abitazione di cui al punto 1 attualmente ha in uso il garage di cui al punto 3 per cui lo scrivente indente conservarli come unico lotto di vendita così composto
“LOTTO A” quota pari ad 1/1 dell'Abitazione, composta da P.1° - P.2 (abitazione), e P.T - P.S1 (cantine pertinenziale) , distinta con il numero interno 2, sita nel **Comune di Gavignano (Rm), Via Carpinetana s.n.c. Km. 6,00**;

Il tutto individuato al N.C.E.U. del **Comune di Gavignano**:

- Al Foglio 7 p.lla 73 sub. 4 (abitazione), graffata con p.lla 425 (corte), -Via Carpinetana s.n.c., piano: T - 1° - 2° - S1, interno 2 - categoria A/2- classe 6- vani 10 - Rendita € 645,57 (Abitazione);

(estratto All. n. 1; Visure e Planimetrie All. n. 2);

Con annesso Garage, composto da P.T, sito nel Comune di Gavignano (Rm), Via Carpinetana s.n.c. Km. 6,00;

Il tutto individuato al N.C.E.U. del Comune di Gavignano:

- Al Foglio 7 p.lla 426 sub. 2 - Via Carpinetana s.n.c., piano: T, categoria C/6 - classe 6 – mq. 21 - Rendita € 48,81 (Garage);

(estratto All. n. 1; Visure e Planimetrie All. n. 4);

- B - L'abitazione di cui al punto 2, attualmente è in uso come unico lotto di vendita, per cui lo scrivente indente conservarlo come unico lotto di vendita così composto.

“LOTTO B” quota pari ad 1/1 dell’Abitazione, composta da P.1° (abitazione), sita nel Comune di Gavignano (Rm), Via Carpinetana s.n.c. Km. 6,00;

Il tutto individuato al N.C.E.U. del Comune di Gavignano:

- Al Foglio 7 p.lla 73 sub 504 - Via Carpinetana s.n.c., piano: 1°, categoria A/2- classe 3 - vani 4,5 - Rendita € 178,95 (Abitazione);

(estratto All. n. 1; Visure e Planimetrie All. n. 3);

- C – Il terreno di cui al punto 4, attualmente è in uso come unico lotto di vendita, per cui lo scrivente indente conservarlo come unico lotto di vendita così composto.

“LOTTO C” quota pari ad 1/1 del terreno sito in Segni della superficie di mq. 5543,00, sito in via delle Mole s.n.c., località Colle dei Cavalieri;

Il tutto individuato al N.C.T. del Comune di Segni:

- Al Foglio 6 p.lla 17 - Via delle Mole s.n.c., qualità seminativo - classe 4 – mq. 4.000,00 – Reddito Domenicale € 16,53 Reddito Agrario € 8,26;

- Al Foglio 6 p.lla 315 - Via delle Mole s.n.c., qualità seminativo - classe 4 – mq. 1.543,00 – Reddito Domenicale € 6,38 Reddito Agrario € 8,26;

(Visure e estratto Planimetrico All. n. 6);

Tale lotto di terreno destinato nel vigente P.R.G. del Comune di Segni in “Zona Agricola”, attualmente risulta essere incolto, con viabilità di accesso tramite stradina interna (foto n. 23 – 24 - 30), con altri lotti di cui non si è reperita la costituzione della

servitù ma esistente e funzionante.

Esso risulta essere appetibile ai fini di una vendita separata, ma sicuramente nella sua stima, influisce in modo negativo il contratto di affitto gravante su esso anteriore al Pignoramento, sino al 16/09/2020, a canone già versato.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

L'immobile di cui al LOTTO A risulta essere pignorato per la quota di 1/1, in quanto, esso risulta intestato a:

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

Per Istrumento (atto pubblico) del 19.07.2007, rep. 41724, Rogante: Notaio Raponi Francesco (copia allegato n. 7) .

(estratto All. n. 1; Visura All. n. 6);

L' immobile di cui al LOTTO B risulta essere pignorato per la quota di 1/1, in quanto, esso risulta intestato a:

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

Per Istrumento (atto pubblico) del 19.07.2007, rep. 41724, Rogante: Notaio Raponi Francesco (copia allegato n. 7) .

(estratto All. n. 1; Visura All. n. 6);

L'immobile di cui al LOTTO C risulta essere pignorato per la quota di 1/1, in quanto,

esso risulta essere intestato a:

[REDACTED] proprietà per 1/1 ;

Per Verbale del 27/01/1977 Rep. n. 3 Pretore di Segni registrato a Velletri il 25/02/1977, Volume 97 n. 405.

(Visure e estratto Planimetrico All. n. 5-6);

RISPOSTA AL QUESITO N. 9



Gli immobili nel Comune di Gavignano, al momento del sopralluogo effettuato, risultano essere posseduti dal Sigor [REDACTED] con la sua famiglia, in qualità di comproprietario insieme al coniuge [REDACTED] come dichiarato nel verbale di sopralluogo, il quale, ne ha garantito l'accesso. Essi risultano acquisiti in regime di comunione dei beni sul rogito del 19.07.2007, rep. 41724, Rogante: Notaio Raponi Francesco (copia allegato n. 7).

Il lotto di terreno nel Comune di Segni, al momento del sopralluogo effettuato, risulta essere concesso in affitto al Sig. [REDACTED] l'accesso è stato effettuato con la presenza del Sig. [REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Gli immobili nel Comune di Gavignano, risultano occupato dai Sig.ri [REDACTED] con famiglia, in qualità di comproprietari per 1/2 ciascuno in comunione legale.



RISPOSTA AL QUESITO N. 11

“LOTTO A”

- Quota pari ad 1/1 dell'Abitazione, composta da P.1° - P.2 (abitazione), e P.T - P.S1 (cantine pertinenziale) , distinta con il numero interno 2, sita nel **Comune di Gavignano (Rm), Via Carpinetana s.n.c. Km. 6,00**; individuata al N.C.E.U. al Foglio 7 p.lla 73 sub. 4, graffata con p.lla 425 (corte);
- Con annessa quota pari ad 1/1 del Garage, composto da P.T, individuato al N.C.E.U. al Foglio 7 p.lla 426 sub. 2;



“LOTTO B”

- quota pari ad 1/1 dell'Abitazione, composta da P.1°(abitazione), sita nel **Comune di Gavignano (Rm), Via Carpinetana s.n.c. Km. 6,00**, individuata al N.C.E.U. al Foglio 7 p.lla 73 sub 504 ;



- Da quanto potuto accertare al Comune di Gavignano, e dalla lettura del titolo di provenienza, lo scrivente non ha riscontrato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, nonché vincoli artistici, o di inalienabilità .

"LOTTO C"

- **quota pari ad 1/1 del terreno sito in Segni, della superficie di mq. 5543,00, in via delle Mole s.n.c., località Colle dei Cavalieri ; individuato al N.C.T. del Comune di Segni al Foglio 6 p.lla 17, al Foglio 6 p.lla 315 .**

Da quanto potuto accertare al Comune di Segni, e dalla lettura del titolo di provenienza, lo scrivente non ha riscontrato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, nonché vincoli artistici, o di inalienabilità .

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

CRITERIO di STIMA

H - STIMA

Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione degli immobili in oggetto sarebbe quello della ricerca del **più probabile prezzo di mercato** di un immobile, e cioè del suo valore in comune commercio tenendo conto:

- **a)** delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.) ;

- **b)** delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.) ;

- **c)** dell'andamento di mercato per beni simili che, come riscontrato da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari della zona, mostra comunque un *discreto interesse all'acquisto di immobili siti nelle zone di ubicazione dei fabbricati* .

CONSIDERAZIONI DI STIMA

Nella stima degli immobili eseguiti, considerando tutte le caratteristiche delle unità immobiliari sopra illustrate, si terrà conto, anche delle discrete caratteristiche di essi, del

normale grado di rifinitura, del mediocre stato di manutenzione, della corte di pertinenza esclusiva, e della corte e viabilità comune, ed infine della buona ubicazione degli immobili.

Ciò premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo :

METODO SINTETICO: *in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale".*

Tale metodo consiste nell'applicare un valore medio unitario al parametro di valutazione (mq.) della consistenza immobiliare .

I prezzi unitari scaturiscono dalla media dei prezzi unitari ricavati dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati.

L'ubicazione del fabbricato è in zona periferica del Comune di Gavignano, le abitazioni in oggetto hanno una buona richiesta di acquisto, considerata la sua ubicazione e la sua consistenza, dell'unità immobiliare .

Inoltre le loro caratteristiche sono da ritenersi buone, per ubicazione, per vivibilità, e discrete per rifiniture e manutenzione, nel suo interno non sono visibili infiltrazioni di acqua meteorica .

Ciò premesso, nel calcolo del valore di mercato degli appartamenti, si tiene conto circa del 10% in più perché la superficie oggetto di stima è quella utile, e non comprende il 50% dei muri perimetrali o interni portanti, ed il 100% dei tramezzi, come la superficie commerciale indicata nelle normative UNI.

La stima viene eseguita calcolando la superficie ragguagliata :

"LOTTO A"

- **quota pari ad 1/1 dell'Abitazione**, composta da P.1° - P.2 (abitazione), e P.T - P.S1 (cantine pertinenziale) , distinta con il numero interno 2, sita nel **Comune di Gavignano (Rm), Via Carpinetana s.n.c. Km. 6,00**; individuata al **N.C.E.U. al Foglio 7 p.lla 73 sub. 4, graffata con p.lla 425 (corte)** ;
- **Con annesso garage quota pari ad 1/1**, composto da P.T, individuato al **N.C.E.U. al Foglio 7 p.lla 426 sub 2**;

SPAZIO * SUP. COMM. * COEF. RID. * SUP. RAG. *

ABITAZIONE

Piano primo

* soggiorno-pranzo	di mq.	55,24	1	55,24
* cucina	di mq.	21,40	1	21,40
* pranzo	di mq.	24,65	1	24,65
* bagno	di mq.	8,60	1	8,60
* ingresso	di mq.	16,25	1	16,25
* locale tecnico non regolare	di mq.	2,15	0,40	0,86
* metà portico comune ingresso	di mq.	16,35	0,30	4,90
* portico non regolare	di mq.	20,30	0,30	6,09
* terrazzo	di mq.	72,20	0,25	18,05
* corte esclusiva p.lla 425	di mq.	138,00	0,05	6,90

Piano terra

- ripostiglio	di mq.	9,61	0,50	4,80
- locale caldaia	di mq.	1,05	0,40	0,42

Piano secondo

- spogliatoio	di mq.	9,90	1	9,90
- letto	di mq.	16,70	1	16,70
- letto	di mq.	17,00	1	17,00
- letto	di mq.	23,00	1	23,00
- disimpegno	di mq.	21,30	1	21,30
- bagno	di mq.	9,20	1	9,20
- w.c.	di mq.	3,55	1	3,55

Piano interrato

- cantina	di mq.	10,60	0,40	4,24
-----------	--------	-------	------	------

GARAGE

Piano terra

* locale	di mq.	21,05	0,50	10,53
----------	--------	-------	------	-------

in Totale:

mq. 283,58

Superficie complessiva vendibile mq. 283,58

Che a 1.650,00 €/mq, valore tenuto conto della media dei valori rilevati presso le agenzie immobiliari del luogo, presso le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio OMI, da

un valore del lotto di vendita di : € 467.907,00

L'importo ottenuto rappresenta l'esatto valore commerciale, del villino comprendente l'abitazione piano primo, terra, secondo ed interrato, il locale garage al piano terra e la corte esclusiva, e accessori comuni, oggetto di Esecuzione.

A tale prezzo sono da detrarre le spese necessarie, per la chiusura delle pratiche di sanatoria edilizia legge 47/85, e legge 724/94, nonché il ripristino dei luoghi con la demolizione del portico ed il locale tecnico realizzati sul terrazzo esclusivo, per opere realizzate senza permesso edilizio, in difformità del progetto approvato, in contrasto con gli strumenti urbanistici, che si stimano circa in € 3.500,00 per la definizione della domanda di sanatoria ed € 2.500,00 per la rimozione delle opere sopra illustrate;

Per cui l'esatto valore Commerciale dell'immobile verrà dato da:

€. 469.243,50 – €. 6.000,00 = €. 461.907,00

L'importo ottenuto, arrotondato ad € 462.000,00 rappresenta l'esatto valore a base d'Asta, dell'intera proprietà, oggetto di Esecuzione .

“LOTTO B”

quota pari ad 1/1 dell'Abitazione, composta da P.1° (abitazione), sita nel Comune di Gavignano (Rm), Via Carpinetana s.n.c. Km. 6,00; individuata al N.C.E.U. al Foglio 7 p.lla 73 sub 504 ;

Piano primo

* pranzo	di mq.	17,35	1	17,35
* cucina	di mq.	6,95	1	6,95
* soggiorno	di mq.	13,05	1	13,05
* bagno	di mq.	8,45	1	8,45
* disimp. non regolarizzabile da demolire	di mq.	4,10	0,30	1,23
* letto non regolarizzabile da demolire	di mq.	13,90	0,30	4,17
* letto	di mq.	11,80	1	11,80
* terrazzo	di mq.	27,85	0,25	6,96
* ripostiglio	di mq.	2,50	0,30	0,75

* portico su terrazzo comune	di mq.	15,45	----
* lavanderia su terrazzo comune	di mq.	7,45	-----

in Totale:

mq. 70,71

Superficie complessiva vendibile mq. 70,71

Che a 1.650,00 €/mq, valore tenuto conto della media dei valori rilevati presso le agenzie immobiliari del luogo, presso le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio OMI, da un valore del lotto di vendita di : € **116.671,50**

L'importo ottenuto rappresenta l'esatto valore commerciale, dell'abitazione piano primo, e accessori comuni, oggetto di Esecuzione.

A tale prezzo sono da detrarre le spese necessarie, per la chiusura della pratica di sanatoria edilizia legge 47/85, che si stimano pari ad € 2.500,00, con il pagamento dell'obblazione non corrisposta di £ 4.309.120 pari ad € 2.225,47 più interessi legali = € 2.500,00.

Nonchè il ripristino dei luoghi con la demolizione di un ripostiglio, un vano letto ed un disimpegno sul terrazzo ad uso esclusivo, per opere realizzate senza permesso edilizio, in difformità del progetto approvato, in contrasto con gli strumenti urbanistici, che si stimano circa in € 4.000,00.

- mentre sono stati realizzati un portico ed una lavanderia sul terrazzo comune ai sub 4 e 11, terrazzo sul quale l'immobile in questione ha diritto di passo, locali non accatastati, e anche se attualmente in uso dell'abitazione oggetto di vendita, non facende parte della consistenza dell'unità al Foglio 7 p.lla 73 sub 504, e ricadenti su terrazzo comune ad altre unità sub 4 e 11.

Per cui l'esatto valore Commerciale dell'immobile verrà dato da:

€ 116.671,50 - (€ 2.500,00 + € 2.500,00 + € 4.000,00) = € **107.671,50**

L'importo ottenuto, arrotondato ad € 108.000,00 rappresenta l'esatto valore a base d'Asta, dell'intera proprietà, oggetto di Esecuzione.

– STIMA TERRENO

Considerate le caratteristiche di discreta ubicazione, in considerazione che esso è un fondo dotato di una scarsa viabilità di accesso, e che non risulta dotato di pozzo, di energia elettrica, ma comunque ha una buona giacitura pianeggiante, e non presenta nel suo interno fabbricati, e non ha possibilità di edificazione futura, se non legata alla conduzione agricola, ed in ultimo in considerazione che è sottoposto a contratto di affitto sino novembre 2020;

Da quanto sopra, il sottoscritto passa alla ricerca del più probabile valore di mercato del fondo con il criterio così detto “**Stima dei valori tipici**”: per la ricerca del valore medio unitario.

Ciò premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

METODO SINTETICO: in base al parametro "metro quadrato di superficie agricola".

Tale procedimento consiste nell'applicare un valore medio unitario a ciascuna delle porzioni di superficie aziendale a cultura uguale, moltiplicando i prezzi unitari per le relative superfici delle diverse culture e sommando tali prodotti si ha il valore del terreno.

I prezzi unitari scaturiscono dalla media dei prezzi unitari ricavati dividendo i valori dei beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati.

OSSERVAZIONE ESTIMATIVA:

Lo stato attuale di coltivazione del fondo appare attualmente incolto, non adeguato ad identificare il fondo come un'Azienda Agricola, in realtà esso è attualmente un terreno la cui coltivazione avviene saltuariamente.

Per cui si adotta come valore di mercato, il valore medio dei terreni limitrofi che non presentino impianti di coltivazione stabilmente infissi.

“LOTTO C”

quota pari ad 1/1 del terreno, sito nel Comune di Segni, Via delle Mole s.n.c.; individuata al N.C.E.U. al Foglio 6 p.la 17, p.la 315;

su tale lotto si applicherà una riduzione sul prezzo di mercato pari al 30% in quanto è stato dato in affitto a canone già versato, sino al 16/11/2020, per cui l'eventuale acquirente ne

potrà entrare in possesso solo dopo tale data.

* p.lla 17	di mq.	4000,00	1	4000,00
* p.lla 315	di mq.	1543,00	1	1543,00

in Totale:

mq. 5543,00

Superficie complessiva vendibile mq. 5543,00

Che a $(6,00 \text{ €/mq} - 30\%) = 4,2\text{€/mq}$, valore tenuto conto della media dei valori rilevati presso le agenzie immobiliari del luogo, da un valore del lotto di vendita di : **€ 23.280,60**

L'importo ottenuto rappresenta l'esatto valore a base d'Asta, del terreno, oggetto di Esecuzione.

Per cui l'esatto valore d'asta del lotto sarà pari ad € 23.000,00

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto illustrato nel contesto della relazione, ai fini del bando di vendita, il sottoscritto può concludere che l'immobile esecutato può essere individuato da due lotti di vendita così composti :

“LOTTO A” quota pari ad 1/1 dell'Abitazione, composta da P.1° - P.2 (abitazione), e P.T - P.S1 (cantine pertinenziale) , distinta con il numero interno 2, sita nel **Comune di Gavignano (Rm), Via Carpinetana s.n.c. Km. 6,00;**

Il tutto individuato al N.C.E.U. del Comune di Gavignano:

- **Al Foglio 7 p.lla 73 sub. 4 (abitazione), graffata con p.lla 425 (corte), -Via Carpinetana s.n.c., piano: T - 1° - 2° - S1, interno 2 - categoria A/2- classe 6- vani 10 - Rendita € 645,57 (Abitazione);**

(estratto All. n. 1; Visure e Planimetrie All. n. 2);

Con annesso Garage, composto da P.T, sito nel Comune di Gavignano (Rm), Via Carpinetana s.n.c. Km. 6,00;

Il tutto individuato al N.C.E.U. del Comune di Gavignano:

- Al Foglio 7 p.lla 426 sub 2 - Via Carpinetana s.n.c., piano: T, categoria C/6 - classe 6 - mq. 21 - Rendita € 48,81 (Garage);
(estratto All. n. 1; Visure e Planimetrie All. n. 4);
il tutto attualmente risulta al N.C.E.U. intestato:



[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

Per Istrumento (atto pubblico) del 19.07.2007, rep. 41724, Rogante: Notaio Raponi Francesco (copia allegato n. 7).

Il valore a base d'asta del lotto ascende a complessivi

Euro 462.000,00

(Euro quattrocentsessantadue/00)

“LOTTO B” quota pari ad 1/1 dell’Abitazione, composta da P.1° (abitazione), sita nel Comune di Gavignano (Rm), Via Carpinetana s.n.c. Km. 6,00;

Il tutto individuato al N.C.E.U. del Comune di Gavignano:

- Al Foglio 7 p.lla 73 sub 504 - Via Carpinetana s.n.c., piano: 1°, categoria A/2- classe 3 - vani 4,5 - Rendita € 178,95 (Abitazione);

(estratto All. n. 1; Visure e Planimetrie All. n. 3);

il tutto attualmente risulta al N.C.E.U. intestato:

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

Per Istrumento (atto pubblico) del 19.07.2007, rep. 41724, Rogante: Notaio Raponi Francesco (copia allegato n. 7).



(estratto All. n. 1; Visura All. n. 6);

Il valore a base d'asta del lotto ascende a complessivi

Euro 108.000,00

(Euro centoottomila/00)



“LOTTO C” quota pari ad 1/1 di un terreno, della superficie di mq. 5543,00, sito nel Comune di Segni (Rm), Via delle Mole s.n.c., località Colle dei Cavalieri ;

Il tutto individuato al N.C.T. del Comune di Segni :

- **Al Foglio 6 p.lla 17** - Via delle Mole s.n.c., qualità seminativo - classe 4 – mq. 4.000,00 – Reddito Domenicale € 16,53 Reddito Agrario € 8,26;
- **Al Foglio 6 p.lla 315** - Via delle Mole s.n.c., qualità seminativo - classe 4 – mq. 1.543,00 – Reddito Domenicale € 6,38 Reddito Agrario € 8,26;

(Visure e estratto Planimetrico All. n. 5-6);

il tutto attualmente risulta al N.C.T. intestato:

[REDACTED] proprietà per 1/1 ;

Per Verbale del 27/01/1977 Rep. n. 3 Pretore di Segni registrato a Velletri il 25/02/1977, Volume 97 n. 405 .

Il valore a base d'asta del lotto ascende a complessivi

Euro 23.000,00

(Euro ventitremila/00)

Tanto si doveva in adempimento all'incarico conferito.

Velletri 26.06.2014

L'ESPERTO
GEOM. IVAN MAMMUCARI



ALLEGATI:

- Verbale d'accesso;
- Documentazione fotografica;
- Copia Raccomandate e lettere di istanze presentate;
- Ricevute trasmissione perizia alle parti
- 1) Estratto immobili siti in Gavignano;
- 2) Visura N.C.E.U. Planimetria N.C.E.U. foglio 7 p.lla 73 sub 4 e p.lla 425 graffate;
- 3) Visura N.C.E.U. Planimetria N.C.E.U. foglio 7 p.lla 73 sub 504;
- 4) Visura N.C.E.U. Planimetria N.C.E.U. foglio 7 p.lla 426 sub 2;
- 5) Estratto terreni nel Comune di Segni;
- 6) Visura terreni nel Comune di Segni;
- 7) Copia Atto di provenienza immobili Comune di Gavignano;
- 8) Certificazione relazione controllo ipocatastale, procedura 753/10;
- 9) Ispezioni ipotecarie attuali a nome di [REDACTED];
- 10) Planimetria di rilievo;
- 11) Stralcio Sanatoria Edilizia legge 47/85, immobile foglio 7 p.lla 73 sub 4 e p.lla 425 graffate;
- 12) Stralcio Sanatoria Edilizia legge 724/94, immobile foglio 7 p.lla 73 sub 4 e p.lla 425 graffate;
- 13) Stralcio Sanatoria Edilizia immobile foglio 7 p.lla 73 sub 504;
- 14) Copia contratto di affitto del terreno in Segni foglio 6 p.lle 17 - 315;
- 15) Stralcio Sanatoria Edilizia immobile foglio 7 p.lla 426 sub 2;
- 16) Copia vecchio Elaborato planimetrico del N.C.E.U. prima del frazionamento p.lla 73;
- 17) Certificato di destinazione Urbanistica terreno in Segni;

TRIBUNALE DI VELLETRI

PERIZIA DI STIMA nell'esecuzione immobiliare n. 753/2010 riunita 536/12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

promosse da: [REDACTED], contro: [REDACTED]

[REDACTED] contro: [REDACTED]

G. E. : Dott. RICCARDO AUDINO

FORMAZIONE DEI LOTTI AI FINI DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

LOTTO A composto da:- QUOTA DI 1/1, DI UNA ABITAZIONE, COMPOSTA DA:

ABITAZIONE SITA AL PIANO PRIMO, SECONDO, TERRA E INTERRATO, LOCALE GARAGE AL PIANO TERRA, AREA ESTERNA AD USO ESCLUSIVO (CORTE), DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 2, SITI NEL COMUNE DI GAVIGNANO, VIA CARPINETANA S.N.C. KM. 6,00;

PRECISAMENTE ABITAZIONE COMPOSTA AL PIANO PRIMO DA: N°1 PRANZO-SOGGIORNO, N°1 CUCINA, N° 1 PRANZO, N°1 BAGNO, N°1 INGRESSO, N°1 LOCALE TECNICO, N° 1 TERRAZZO, N°2 PORTICI E CORTE ESCLUSIVA P.LLA 425 (CFT. F.TO); PIANO TERRA : N°1 RIPOSTIGLIO, N1° LOC. CALDAIA; PIANO SECONDO DA: N°1 SPOGLIATOIO, N°3 LETTI, N° 1 DISIMPEGNO, N°1 BAGNO, N°1 W.C.; PIANO INTERRATO : N°1 CANTINA;

PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 226,79 UTILI E MQ. 23,41 DI LOCALI S.N.R., OLTRE MQ. 108,85 TERRAZZO E PORTICI E MQ. 138,00 DI CORTE ESCLUSIVA ;

-LOCALE GARAGE AL PIANO TERRA COMPOSTO DA UN VANO PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 21,05 UTILI ;

PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA VENDIBILE DI MQ. 284,39.

(PLANIMETRIE DI RILIEVO ALL. N. 10).

Il tutto individuato al N.C.E.U. del Comune di Gavignano:

- Al Foglio 7 p.lla 73 sub. 4 (abitazione), graffata con p.lla 425 (corte), -Via Carpinetana s.n.c., piano: T - 1° - 2° - S1, interno 2 - categoria A/2- classe 6- vani 10 - Rendita € 645,57 (Abitazione);

(estratto All. n. 1; Visure e Planimetrie All. n. 2);

Con annesso Garage, composto da P.T, sito nel Comune di Gavignano (Rm), Via

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Al Foglio 6 p.lla 17** - Via delle Mole s.n.c., qualità seminativo - classe 4 – mq. 4.000,00 –
Reddito Domenicale € 16,53 Reddito Agrario € 8,26;

- **Al Foglio 6 p.lla 315** - Via delle Mole s.n.c., qualità seminativo - classe 4 – mq. 1.543,00 –
Reddito Domenicale € 6,38 Reddito Agrario € 8,26;

(Visure e estratto Planimetrico All. n. 5-6);

il tutto attualmente risulta al N.C.T. intestato:

 proprietà per 1/1 ;

*Per Verbale del 27/01/1977 Rep. n. 3 Pretore di Segni registrato a Velletri il 25/02/1977,
Volume 97 n. 405 .*

Esso risulta concesso in affitto con contratto anteriore all'Esecuzione n. 536/12, in data 16/01/2012, valevole per anni otto e mesi dieci sino al sedici del mese di Novembre dell'anno 2020, e rinnovabile se non disdetto almeno un anno prima, per un canone posticipato già versato alla firma del contratto (All. n. 14).

CONFINI

L'unità immobiliare esecutata, sita in siti nel **Comune di Segni**, via delle Mole s.n.c., confina a nord con distacco p.lla 327, confina a sud con p.lla 339, ad est con p.lla 113, confina ad ovest con p.lle 316,317, salvo altri.

Il valore a base d'asta del lotto ascende a complessivi

Euro 23.000,00

(Euro ventitremila/00)

Tanto si doveva in adempimento all'incarico conferito.

Velletri 26.06.2014

L'ESPERTO

GEOM. IVAN MAMMUCARI