

TRIBUNALE DI VELLETRI
E.I. 372/02+417/02
INTEGRAZIONE

ALLA CTU NELLA E.I. BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA spa
 CONTRO xxxxxxxxxx

Illustrissimo Sig. G.E. dott. Riccardo AUDINO

Esecuzione Immobiliare: **R.G. 372/02 + 417/02**

Nei confronti di:

xxxxxxx

Promossa da:

**BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA – BANCA DI
 ROMA - PIRELLI RE – ELIPSO FINANCE –**

Con l'intervento di:

Precedente sequestro

conservativo a favore di:

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Riccardo AUDINO

Custode Giudiziario:

Perito (C.T.U.) Dott. Ing. Ernesto ALFANI

Il sottoscritto dott. ing. Ernesto ALFANI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 8459, con Studio in Rocca Priora – Via dei Castelli Romani km 3,800 - è comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 13.11.12 durante la quale il Sig. G.E. conferiva allo stesso formale incarico volto alla integrazione della relazione tecnica precedentemente depositata in data 15.11.11.

Dopo aver accettato l'incarico, il sottoscritto reiterava il precedente giuramento impegnandosi a formulare nuova relazione integrativa così come da richiesta formulata dal Creditore Pignorante con istanza depositata in cancelleria in data 13.02.12, ove si precisava e richiedeva quanto segue **(All.to N. 1)**:

- da un più attento esame della suddetta relazione, non risultano menzionati al punto 7 (pag.6) né il pignoramento trascritto dall'istante in data 3.08.2002 al n. 2892 di formalità, né l'ipoteca giudiziale iscritta in data 29.06.2002 al n. 512 di form., e rettificata con ipoteca giudiziale in ripetizione, iscritta in data 6.07.2002 al n.544 di form. In estensione all'ipoteca giudiziale iscritta in data 3.02.2001 al n. 56 di form;
-la suddetta relazione non tiene conto di tutti gli immobili oggetto del suddetto pignoramento per i quali è stata depositata in data 10.10.2002 rituale istanza di vendita e, precisamente, non menziona i seguenti cespiti:
 - 1) **terreno in Segni, località Valle delle Mole, di mq 10.200 riportato in NCT al Fg. 5 – p.IIa 66, pignorato per la quota indivisa di proprietà di ½**
 - 2) **terreno in Segni, località Valle delle Mole, di mq 14.040 riportato in NCT al Fg. 5 – p.IIa 63, pignorato per la quota indivisa di proprietà di ½**
 - 3) **terreno in Segni, località Valle delle Mole, di mq 4.440 riportato in NCT al Fg. 5 – p.IIa 67, pignorato per la quota indivisa di proprietà di ½**
 - 4) **terreno in Segni, località Valle delle Mole, di mq 4.380 riportato in NCT al Fg. 5 – p.IIa 82, pignorato l'intera proprietà.**

Il G.E. fissava al giorno 08.10.2013 l'udienza per la determinazione delle modalità di vendita.

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 03.08.2002 al N. 2892 di Formalità nei confronti di xxxxxx, il Creditore Pignorante richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei cespiti sopra descritti e menzionati.

Per rispondere ai quesiti oggetto della presente integrazione, in data 22.02.2013 avvenne il sopralluogo alla

presenza del Sig. xxxxxx. (All.to N. 2)

2. Descrizione (risposta ai quesiti nn. 2-8)

Proprietà

Dagli atti si evince che gli immobili pignorati, sopra indicati con i numeri 1-2-3 siano di proprietà del Sig. xxxxxx per la quota indivisa pari a 1/2, mentre la p.lla 82 al foglio 5 sia di esclusiva proprietà del medesimo. Considerate le caratteristiche di ruralità delle singole particelle, la loro dislocazione e le relative colture, ritengo che sia opportuno, ai fini della vendita, dar luogo a due lotti distinti.

LOTTO N. 2

(IL LOTTO GIA' DESCRITTO NELLA 1^ RELAZIONE del 15.11.11 E' STATO DENOMINATO "UNICO")

Indirizzo: Località Valle delle Mole - SEGNI

AI NCT: Comune di Segni – Ditta: xxxxxx

Foglio	Part.lla	Vani/ Superf. mq	Categ./Qualità	Classe	Redd.agr.€	Redd.dom.€
5	82	4380	Seminativo	1	16,97	40,72

Terreno agricolo ad andamento pianeggiante, coltivato per la produzione di foraggio, raggiungibile tramite una traversa interna dalla Via Casilina denominata "Comunale di Amesone".

Superficie Complessiva: mq 4.380

Confinanti: lati sud ed ovest: strada comunale; lato nord: P.lla 10 - Fg 5; lato est: P.lla 20 - Fg 5.

LOTTO N. 3

(IL LOTTO GIA' DESCRITTO NELLA 1^ RELAZIONE del 15.11.11 E' STATO DENOMINATO "UNICO")

Indirizzo: Località Valle delle Mole - SEGNI

AI NCT: Comune di Segni – Ditta: xxxxxx - proprietari per 1/2

Foglio	Part.lla	Vani/ Superf. mq	Categ./Qualità	Classe	Redd.agr.€	Redd.dom.€
5	63	14040	Seminativo	1	54,38	130,52

AI NCT: Comune di Segni – Ditta: xxxxxx - proprietari per 1/2

Foglio	Part.lla	Vani/ Superf. mq	Categ./Qualità	Classe	Redd.agr.€	Redd.dom.€
5	66	10200	Seminativo	1	39,51	94,82

AI NCT: Comune di Segni – Ditta: xxxxxx - comproprietaria

Foglio	Part.lla	Vani/ Superf. mq	Categ./Qualità	Classe	Redd.agr.€	Redd.dom.€
5	67	3440	Seminativo	1	13,32	31,98

Terreno agricolo ad andamento pianeggiante ove è stato realizzato un impianto per la produzione di biomasse tramite la piantumazione di pioppi (di anzianità pari a 4 anni c.a.) con ciclo del taglio biennale *con funzione igienico-sanitaria per la difesa dal rumore e dalle sostanze inquinanti* (linea ferroviaria TAV). Le tre particelle sono tra loro contigue e confinanti e quindi, considerato il loro carattere unitario, per esse si ritiene opportuno dar luogo alla costituzione di un sol lotto. La proprietà è raggiungibile dalla Via Casilina tramite una traversa interna denominata "Comunale di Amesone".

5. Titoli di proprietà (risposta al quesito n.1)

Vi è certezza sulla titolarità del titolo di proprietà dell'esecutato per la quota pari a 1/2.

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio (risposta ai quesiti nn.1-11)

Dalla Relazione si evince la continuità delle trascrizioni e delle iscrizioni per l'intero ventennio.

7. Vinc
quesiti
ISCRIZI

-
-
-
-

8. Des
Come
pignor
non in

9. Re
Sui ter

10. Di
I terre

11. O
Tratta

12. C
Cfr. p

12 bi
Il Sig

13. D
Dat

14. C

15. A
Si r
dell'

7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria (risposta ai quesiti n.1-11)

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI

a favore

- Fg.5 p.lla 66: acquisto atto Notaio Vincenzo Butera del 13.04.73 - form. 5961 dell' 11.05.73
- Fg.5 p.lla 63: acquisto Notaio Salvatore Albano del 30.06.83 rep. 494951/16376 – form. 2225 del 22.7.83
- Fg.5 p.lla 67: acquisto Notaio Salvatore Albano del 16.9.89 rep. 505313/20449 – form. 2282 del 05.10.89
- Fg.5 p.lla 82: acquisto Notaio Giuseppe Valente del 23.4.2002 rep. 100103 – form. 1634 del 14.5.2002

contro

- Fg.5 p.lla 66: ipoteca giudiziale iscritta il 03.02.2001 – form. 56 a favore della Banca di Roma spa
- Fg.5 p.lla 63: ipoteca giudiziale iscritta il 03.02.2001 – form. 56 a favore della Banca di Roma spa
- Fg.5 p.lla 67: ipoteca giudiziale iscritta il 03.02.2001 – form. 56 a favore della Banca di Roma spa
- Fg.5 p.lla 82: ipoteca giudiziale iscritta il 29.06.2002 – form. 512, rettificata con ipoteca giudiziale in ripetizione, iscritta il 06.07.2002 – form. 544 in estensione all'ipoteca giudiziale iscritta il 03.02.2001 – form. 56
- Atto di pignoramento trascritto in data 03.08.2002 al n. 2892 di formalità

8. Destinazione urbanistica delle aree (risposta al quesito n.5)

Come si evince dal CDU **(All.to N. 3)**, il PRG, approvato con D.G.R. n. 351 del 29.05.2007, fa ricadere i beni pignorati in zona agricola E denominata "Ambito 5 – Ambito del Campo di Segni e Ambito Agricolo della Piana non insediato".

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati (risposta al quesito n.6)

Sui terreni oggetto di pignoramento non risulta presente alcun manufatto.

10. Disponibilità dell'immobile (risposta ai quesiti nn. 9-10)

I terreni sono nella disponibilità del Sig. xxxxxx per la conduzione dell'azienda.

11. Oneri condominiali (risposta al quesito n.11)

Trattasi di terreni.

12. Confini dell'immobile (risposta al quesito n.2)

Cfr. punto 2.

12 bis. Convenzione matrimoniale (risposta al quesito n. 10)

Il Sig. xxxxxx risulta essere vedovo.

13. Dati ipocatastali (risposta al quesito n. 2)

Dati Catastali Attuali: cfr. punto 4.

14. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

15. Assoggettamento ad IVA della vendita

Si ritiene che la vendita del bene sia soggetta ad IVA, con aliquota da determinare al momento dell'aggiudicazione.

16. Valutazione degli immobili (risposta al quesito n. 12)

Il quesito richiede di determinare il valore del bene, indicando il criterio di stima adottato. Si ritiene ragionevolmente che si debba seguire un criterio che ricerchi *il più probabile valore di mercato*, che potrà essere assunto per la determinazione del prezzo a base d'asta. Pertanto, per quanto attiene ai terreni pignorati si è ritenuto ragionevole effettuare una diretta indagine di mercato al fine di ottenere una obiettiva valutazione, tenendo in debito conto la distanza dal nucleo direzionale ed operativo dell'azienda, la difficoltà di raggiungere i terreni stessi, legata alla lontananza dalla SS Casilina e infine la circostanza penalizzante che gli stessi siano adiacenti alla linea ferroviaria TAV.

In particolare sono state consultate le Tabelle VAM della Provincia di Roma (All.to N. 4), confrontando il valore ivi riportato con quello desunto da libere contrattazioni e proposte di vendita da parte di agenzie immobiliari operanti nel mercato. Per la verità, i terreni su cui è presente l'impianto di biomasse, costituito da pioppeto, non vengono contemplati nelle classificazioni VAM dalla Provincia di Roma ma, per analogia con altre province che invece tengono conto di tale tipo di coltura (p.es. Cremona) (All.to N. 5), si evince che il pioppeto abbia una valutazione coincidente con quella del bosco ceduo e quindi, nel nostro caso, pari a €/mq 1,10. Nel caso della **P.IIa 82**, coltivata per la produzione di foraggio, il VAM indica un valore di €/mq 1,70, libere contrattazioni un valore compreso tra €/mq 2,50 e €/mq 4,50. Tenuto conto di quanto sopra, appare congruo attribuire a tale particella un valore specifico pari a **€/mq 2,90**. Per le considerazioni delle righe precedenti, alle **P.IIe 63-66-67**, viene attribuito un valore inferiore di circa il 20% e quindi pari a **€/mq 2,35**.

STIMA DEL LOTTO N. 2

TERRENO	SUPERFICIE mq	VALORE SPECIFICO €/mq		
P.IIa 82	4.380	2,90	VALORE STIMATO	€ 13.000 c.t.

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 2 : € 13.000 + IVA

STIMA DEL LOTTO N. 3

TERRENO	SUPERFICIE mq	VALORE SPECIFICO €/mq	Euro	
P.IIa 63	14.040	2,35	32.994	
P.IIa 66	10.200	2,35	23.970	
P.IIa 67	3.440	2,35	8.084	
			VALORE STIMATO	€ 65.000 c.t.

DA DETRARRE →

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 3 : € 65.000 + IVA

valore della quota spettante al Sig. xxxxxx: € 32.500

17. Criteri di formazione dei lotti (risposta ai quesiti nn.7-8)

Considerate le caratteristiche dei beni, è sembrato naturale, per la loro vendita, formare due lotti.

18. Considerazioni finali

19. Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO N. 2

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 372/02+417/02

Promossa da	BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA spa – BANCA DI ROMA - PIRELLI RE – ELIPSO FINANCE –
Nei confronti di	XXXXXX

G.E.	dott. RICCARDO AUDINO
Custode Giudiziario	
C.T.U	dott.ing. ERNESTO ALFANI

Recapito	
Recapito	Tel/fax 06 947.0238 alfani.ernesto@gmail.com e.alfani@pec.ording.roma.it

LOTTO N°	2	Prezzo base d'asta	€ 13.000,00 + IVA
Comune di:		Prov	Indirizzo
SEGNI		RM	LOC. VALLE DELLE MOLE Via "Comunale di Amesone".

Zona	<i>E agricola "Ambito 5 – Ambito del Campo di Segni e Ambito Agricolo della Piana non insediato".</i>
-------------	---

Diritti:

Piena proprietà	quota	
Comproprietaria	quota	100%
Nuda proprietà	quota	-----
Usufrutto	quota	-----
Altro		Terreni nella disponibilità del Sig. XXXXXX
Convenzione matrimoniale		
Stato civile		vedovo

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata a schiera	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	
Fabbricato indipendente	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	X
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte:	
Deposito	
Ripostiglio	
Servitù	
Giardino	

Dati catastali identificativi

Indirizzo: Località Valle delle Mole - SEGNI*AI NCT:* Comune di Segni – Ditta: xxxxxx

Foglio	Part.IIa	Vani/ Superf. mq	Categ./Qualità	Classe	Redd.agr.€	Redd.dom.€
5	82	4380	Seminativo	1	16,97	40,72

LOTTO N. 3

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 372/02+417/02

Promossa da	BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA spa – BANCA DI ROMA - PIRELLI RE – ELIPSO FINANCE –
Nei confronti di	

G.E.	dott. RICCARDO AUDINO
Custode Giudiziario	
C.T.U	dott.ing. ERNESTO ALFANI

Recapito	
Recapito	Tel/fax 06 947.02 alfani.ernesto@gmail.c e.alfani@pec.ording.rom

LOTTO N°	3
Comune di:	SEGNI

Prezzo base d'asta	€ 65.000,00 + IVA
Prov	RM
Indirizzo	LOC. VALLE DELLE MOLE Via "Comunale di Amesone".

Zona	<i>E agricola "Ambito 5 – Ambito del Campo di Segni e Ambito Agricolo della Piana non insediato".</i>
------	---

Diritti:

Piena proprietà	quota	
Comproprietaria	quota	50%
Nuda proprietà	quota	-----
Usufrutto	quota	-----
Altro		Terreni nella disponibilità del Sig. XXXXXX
Convenzione matrimoniale		
Stato civile		vedovo

Immobile:	
Appartamento	
Villa isolata a schiera	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	
Fabbricato indipendente	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	X
Altro	

Pertinenze:	
Aree scoperte:	
Deposito	
Ripostiglio	
Servitù	
Giardino	

Dati catastali identificativi

Indirizzo: Località Valle delle Mole - SEGNI

AI NCT: Comune di Segni – Ditta: xxxxxx - proprietari per ½

Foglio	Part.IIa	Vani/ Superf. mq	Categ./Qualità	Classe	Redd.agr.€	Redd.dom.€
5	63	14040	Seminativo	1	54,38	130,52

AI NCT: Comune di Segni – Ditta: xxxxxx - proprietari per ½

Foglio	Part.IIa	Vani/ Superf. mq	Categ./Qualità	Classe	Redd.agr.€	Redd.dom.€
5	66	10200	Seminativo	1	39,51	94,82

AI/NCT: Comune di Segni – Ditta: xxxxxx - comproprietaria

Foglio	Part.IIa	Vani/ Superf. mq	Categ./Qualità	Classe	Redd.agr.€	Redd.dom.€
5	67	3440	Seminativo	1	13,32	31,98

20. Riepilogo per bando d'asta

DESCRIZIONE DEL LOTTO N.2

Indirizzo: Località Valle delle Mole - SEGNI

AI/NCT: Comune di Segni – Ditta: xxxxxx

Foglio	Part.IIa	Vani/ Superf. mq	Categ./Qualità	Classe	Redd.agr.€	Redd.dom.€
5	82	4380	Seminativo	1	16,97	40,72

Terreno agricolo ad andamento pianeggiante, coltivato per la produzione di foraggio, raggiungibile tramite una traversa interna dalla Via Casilina denominata "Comunale di Amesone"

Superficie Complessiva: mq 4.380

Confinanti: lati sud ed ovest: strada comunale; lato nord: P.IIa 10 - Fg 5; lato est: P.IIa 20 - Fg 5.

Disponibilità

I terreni sono nella disponibilità del pignorato.

Destinazione urbanistica

E agricola "Ambito 5 – Ambito del Campo di Segni e Ambito Agricolo della Piana non insediato".

Regime I.V.A.

La vendita è soggetta a IVA

VALORE DEL LOTTO N. 2 € 13.000 + IVA

DESCRIZIONE DEL LOTTO N.3

Indirizzo: Località Valle delle Mole - SEGNI

AI/NCT: Comune di Segni – Ditta: xxxxxx - proprietari per 1/2

Foglio	Part.IIa	Vani/ Superf. mq	Categ./Qualità	Classe	Redd.agr.€	Redd.dom.€
5	63	14040	Seminativo	1	54,38	130,52

AI/NCT: Comune di Segni – Ditta: xxxxxx - proprietari per 1/2

Foglio	Part.IIa	Vani/ Superf. mq	Categ./Qualità	Classe	Redd.agr.€	Redd.dom.€
5	66	10200	Seminativo	1	39,51	94,82

AI/NCT: Comune di Segni – Ditta: Giuliani Maria - comproprietaria

Foglio	Part.IIa	Vani/ Superf. mq	Categ./Qualità	Classe	Redd.agr.€	Redd.dom.€
5	67	3440	Seminativo	1	13,32	31,98

Terreno agricolo ad andamento pressoché pianeggiante ove è stato realizzato un impianto per la produzione di biomasse tramite la piantumazione di pioppi (di anzianità pari a 4 anni c.a.) con ciclo del taglio biennale con funzione igienico-sanitaria per la difesa dal rumore e dalle sostanze inquinanti (linea ferroviaria TAV). Le tre

particelle sono tra loro contigue e confinanti e quindi, considerato il loro carattere unitario, per esse si ritiene opportuno dar luogo alla costituzione di un sol lotto. La proprietà è raggiungibile dalla Via Casilina tramite traversa interna denominata "Comunale di Amesone".

Disponibilità

I terreni sono nella disponibilità del pignorato.

Destinazione urbanistica

E agricola "Ambito 5 – Ambito del Campo di Segni e Ambito Agricolo della Piana non insediato".

Regime I.V.A.

La vendita è soggetta a IVA

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 3 € 65.000 + IVA

valore della quota spettante al Sig. xxxxxx: € 32.500

Velletri, 13.05.2013

IL CTU

(Dott. Ing. Ernesto Alfani)

21. Elenco degli Allegati

1. VERBALE DI GIURAMENTO
2. VERBALE DI SOPRALLUOGO
3. CERTIFICATO CDU
4. TABELLA VAM PROVINCIA ROMA
5. TABELLA VAM PROVINCIA CREMONA
6. VISURE CATASTALI - PLANIMETRIE
7. NOTIFICA ALLE PARTI – CORRISPONDENZA
8. SUPPORTO MAGNETICO CD
9. RIEPILOGO BANDO D'ASTA IN TRE COPIE
10. ISTANZA DI LIQUIDAZIONE E TABELLA DATI

ritiene
ramite**BANDO D'ASTA****DESCRIZIONE DEL LOTTO N.2****Indirizzo:** Località Valle delle Mole - SEGNI**AI NCT:** Comune di Segni – Ditta: Temperini Franco

Foglio	Part.Ila	Vani/ Superf. mq	Categ./Qualità	Classe	Redd.agr.€	Redd.dom.€
5	82	4380	Seminativo	1	16,97	40,72

Terreno agricolo ad andamento pianeggiante, coltivato per la produzione di foraggio, raggiungibile tramite una traversa interna dalla Via Casilina denominata "Comunale di Amesone".

Superficie Complessiva: mq 4.380**Confinanti:** lati sud ed ovest: strada comunale; lato nord: P.Ila 10 - Fg 5; lato est: P.Ila 20 - Fg 5.**Disponibilità**

I terreni sono nella disponibilità del pignorato.

Destinazione urbanistica**E agricola "Ambito 5 – Ambito del Campo di Segni e Ambito Agricolo della Piana non insediato".****Regime I.V.A.**

La vendita è soggetta a IVA

VALORE DEL LOTTO N. 2 € 13.000 + IVA

DESCRIZIONE DEL LOTTO N.3**Indirizzo:** Località Valle delle Mole - SEGNI**AI NCT:** Comune di Segni – Ditta: Temperini Franco e Temperini Luigi - proprietari per ½

Foglio	Part.Ila	Vani/ Superf. mq	Categ./Qualità	Classé	Redd.agr.€	Redd.dom.€
5	63	14040	Seminativo	1	54,38	130,52

AI NCT: Comune di Segni – Ditta: Temperini Franco e Temperini Franco - proprietari per ½

Foglio	Part.Ila	Vani/ Superf. mq	Categ./Qualità	Classe	Redd.agr.€	Redd.dom.€
5	66	10200	Seminativo	1	39,51	94,82

AI NCT: Comune di Segni – Ditta: Giuliani Maria - comproprietaria

Foglio	Part.Ila	Vani/ Superf. mq	Categ./Qualità	Classe	Redd.agr.€	Redd.dom.€
5	67	3440	Seminativo	1	13,32	31,98

Terreno agricolo ad andamento pressoché pianeggiante ove è stato realizzato un impianto per la produzione di biomasse tramite la piantumazione di pioppi (di anzianità pari a 4 anni c.a.) con ciclo del taglio biennale con funzione igienico-sanitaria per la difesa dal rumore e dalle sostanze inquinanti (linea ferroviaria TAV). Le tre particelle sono tra loro contigue e confinanti e quindi, considerato il loro carattere unitario, per esse si ritiene opportuno dar luogo alla costituzione di un sol lotto. La proprietà è raggiungibile dalla Via Casilina tramite traversa interna denominata "Comunale di Amesone".

Disponibilità

I terreni sono nella disponibilità del pignorato.

Destinazione urbanistica

E agricola "Ambito 5 – Ambito del Campo di Segni e Ambito Agricolo della Piana non insediato".

Regime I.V.A.

La vendita è soggetta a IVA

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 3 € 65.000 + IVA

valore della quota spettante al Sig. Temperini Franco: € 32.500

Velletri, 03.12.2014

IL CTU

(Dott. Ing. Ernesto Alfani)

A.
Terrer
traver
Com
Dis
I terre
Des
E ag
Reg
La v

T
d
fi
F
c
t
i

BANDO D'ASTA

DESCRIZIONE DEL LOTTO N.2

Indirizzo: Località Valle delle Mole - SEGNI

AI NCT: Comune di Segni – Ditta: xxxxxxx

Foglio	Part.IIa	Vani/ Superf. mq	Categ./Qualità	Classe	Redd.agr.€	Redd.dom.€
5	82	4380	Seminativo	1	16,97	40,72

Terreno agricolo ad andamento pianeggiante, coltivato per la produzione di foraggio, raggiungibile tramite una traversa interna dalla Via Casilina denominata "Comunale di Amesone".

Superficie Complessiva: mq 4.380

Confinanti: lati sud ed ovest: strada comunale; lato nord: P.IIa 10 - Fg 5; lato est: P.IIa 20 - Fg 5.

Disponibilità

I terreni sono nella disponibilità del pignorato.

Destinazione urbanistica

E agricola "Ambito 5 – Ambito del Campo di Segni e Ambito Agricolo della Piana non insediato".

Regime I.V.A.

La vendita è soggetta a IVA

VALORE DEL LOTTO N. 2 € 13.000 + IVA

DESCRIZIONE DEL LOTTO N.3

Indirizzo: Località Valle delle Mole - SEGNI

AI NCT: Comune di Segni – Ditta: xxxxxxx - proprietari per ½

Foglio	Part.IIa	Vani/ Superf. mq	Categ./Qualità	Classe	Redd.agr.€	Redd.dom.€
5	63	14040	Seminativo	1	54,38	130,52

AI NCT: Comune di Segni – Ditta: xxxxxxx - proprietari per ½

Foglio	Part.IIa	Vani/ Superf. mq	Categ./Qualità	Classe	Redd.agr.€	Redd.dom.€
5	66	10200	Seminativo	1	39,51	94,82

AI NCT: Comune di Segni – Ditta: xxxxxxx - comproprietaria

Foglio	Part.IIa	Vani/ Superf. mq	Categ./Qualità	Classe	Redd.agr.€	Redd.dom.€
5	67	3440	Seminativo	1	13,32	31,98

Terreno agricolo ad andamento pressoché pianeggiante ove è stato realizzato un impianto per la produzione di biomasse tramite la piantumazione di pioppi (di anzianità pari a 4 anni c.a.) con ciclo del taglio biennale con *funzione igienico-sanitaria per la difesa dal rumore e dalle sostanze inquinanti* (linea ferroviaria TAV). Le tre particelle sono tra loro contigue e confinanti e quindi, considerato il loro carattere unitario, per esse si ritiene opportuno dar luogo alla costituzione di un sol lotto. La proprietà è raggiungibile dalla Via Casilina tramite traversa interna denominata "Comunale di Amesone".

Disponibilità

I terreni sono nella disponibilità del pignorato.

Destinazione urbanistica

E agricola "Ambito 5 – Ambito del Campo di Segni e Ambito Agricolo della Piana non insediato".

Regime I.V.A.

La vendita è soggetta a IVA

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 3 € 65.000 + IVA

valore della quota spettante al Sig. xxxxxxx: € 32.500

Velletri, 03.12.2014

IL CTU
(Dott. Ing. Ernesto Alfani)