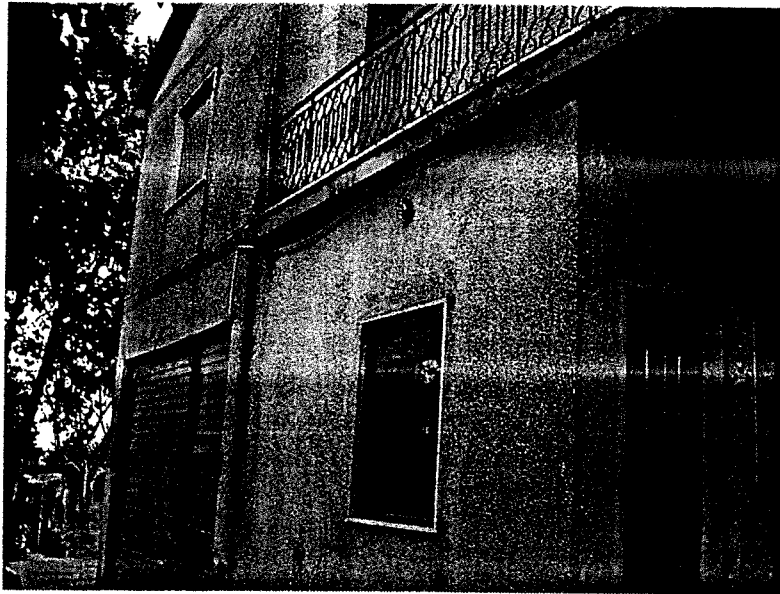


20/12/11

# TRIBUNALE DI VELLETRI ESECUZIONE IMMOBILIARE



BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA spa

[REDACTED]  
[REDACTED]  
**E.I. 372/02 + 417/02**

**RELAZIONE DEL CTU**

DOTT. ING. ERNESTO ALFANI

STUDIO DI INGEGNERIA

**ALFANI**

VIA dei CASTELLI ROMANI km 3,800 - ROCCA PRIORA 00040 (RM)  
TEL/FAX 06 9470238 [alfani.ernesto@gmail.com](mailto:alfani.ernesto@gmail.com)

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA E.I. 372/02+417/02**  
**PROMOSSA da BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA spa**

**Illustrissimo Sig. G.E. dott. Riccardo AUDINO**

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

*Nei confronti di:*

*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 03.05.2011 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) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567,2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6.06.2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione agli atti).
- 2) **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc...)
- 3) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei e ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato
- 4) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.
- 5) **Indichi**, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
- 6) **Indichi**, la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5° del DPR 6.06.2001 n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28.02.1985 n. 47
- 7) **Dica**, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del G.E.) alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare,

- 7) **Dica**, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del G.E.) alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE
- 8) **Dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 del cpc, dall'art.846 del c.c. e dalla L.3 giugno 1940 n. 1078
- 9) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21.03.1978 n.59, convertito in L. 18.05.1978 n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio
- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- 11) **Indichi**, l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto
- 12) **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)
- 13) **riferisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti
- 14) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima dell'udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato
- 15) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico
- 16) **depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word
- 17) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese)
- 18) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita
- 19) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso
- 20) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1), nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Il G.E. fissava al giorno 20.12.2011 l'udienza per la determinazione delle modalità di vendita.

## INDICE

1. Premessa.....	3
2. Descrizione (risposta ai quesiti nn. 2-8).....	3
3. Caratteristiche costruttive (risposta ai quesiti nn. 2-7).....	5
4. Dati identificativi catastali (risposta ai quesiti nn. 2-3).....	5
5. Titoli di proprietà (risposta al quesito n.1).....	6
6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio (risposta ai quesiti nn.1-11).....	6
7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria (risposta ai quesiti n.1-11).....	6
9. Regolarità amministrativa dei fabbricati (risposta al quesito n.6).....	7
10. Disponibilità dell'immobile (risposta ai quesiti nn. 9-10).....	7

11. Oneri condominiali (risposta al quesito n.11).....	7
12. Confini dell'immobile (risposta al quesito n.2).....	7
12 bis. Convenzione matrimoniale (risposta al quesito n. 10) .....	7
13. Dati ipocatastali (risposta al quesito n. 2).....	7
14. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.....	7
15. Assoggettamento ad IVA della vendita .....	7
16. Valutazione degli immobili (risposta al quesito n. 12) .....	8
17. Criteri di formazione dei lotti (risposta ai quesiti nn.7-8) .....	8
18. Considerazioni finali .....	8
19. Schema riassuntivo perizia.....	8
20. Riepilogo per bando d'asta.....	10
21. Elenco degli Allegati .....	12

**1. Premessa**

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 07.10.2002 al N. 339 di Formalità [redacted], il Creditore Pignorante richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti, di proprietà piena in capo all' esecutato, siti nel Comune di Segni e precisamente:

- a) **appezzamento di terreno seminativo arborato con sovrastanti due fabbricati rurali nel Comune di Segni, località Colle della Noce, distinto nel NCT di Segni al foglio n. 2, particelle 83,121,79,67,114,117;**
- i due fabbricati sono rispettivamente costituiti:*
- b) **locale magazzino insistente sulle particelle 67 e 83 del foglio 2;**
- c) **costruzione su due livelli (terreno e primo), destinata in parte a magazzino, in parte a cantina ed in parte a casa di abitazione, insistente sulla particella 79 del foglio 2.**

Accedendo a tale richiesta, la S.V.III.ma in data 03.05.11 ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Ernesto ALFANI, come da verbale che si allega alla presente relazione. (Alto N. 1)  
 In data 07.10.11 avvenne il sopralluogo [redacted] (Alto N. 2)

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

**Proprietà**

Dalla Relazione Notarile si evince che gli immobili pignorati siano, per la piena proprietà, [redacted]

Considerate le caratteristiche di ruralità dell'intero compendio, si ritiene che il lotto per la vendita debba essere unico, in quanto i singoli immobili sono tra loro inscindibili ai fini della conduzione del fondo.

**LOTTO UNICO**

**Indirizzo:** S.S. Casilina n. 33 Segni – Località Colle della Noce

**AI NCT:** Comune di Segni – [redacted]

Foglio	Part.lla	Vani/ Superf. mq	Categ./Qualità	Classe	Redd.agr.€	Redd.dom.€
2	67	970	Semin/arbor	4	2,25	6,76
2	79	9459	Semin/arbor	4	21,98	65,95
2	83	6785	Semin/arbor	4	15,77	47,31
2	114	24	Semin/arbor	4	0,06	0,17
2	117	1316	Semin/arbor	4	3,06	9,18
2	121	240	Semin/arbor	4	0,56	1,67
2	233	191	FU D ACCERT		Tabella variaz del 08.04.1988	n. 234.1/1988 prot. 958495
2	234	265	FU D ACCERT		Tabella variaz del 08.04.1988	n. 234.1/1988 prot. 958495

**IMMOBILE A (Fg. 2 p.IIa 233):** fabbricato di tipo rurale e annessa corte, con accesso dalla S.S. Casilina n.33 nel Comune di Segni. Al piano terra si articola la zona non adibita ad abitazione, consistente nel portico, ingresso, cantina (in cui è stata ricavato uno spazio cucina) e due locali magazzini, l'altezza interna è di ml 3.75 ; tramite una scala interna si accede al primo piano, adibito ad abitazione, costituita dall'ingresso, da due disimpegni, da cinque stanze, dal bagno, dalla cucina e da tre balconi; l'altezza interna è di 3.00 ml.. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, di impianto idrico di adduzione e smaltimento delle acque reflue (con proprio impianto), di impianto elettrico. I pavimenti risultano di varia tipologia e qualità, il bagno e la cucina sono parzialmente rivestiti in maioliche. Gli infissi e le porte sono in legno. Le finiture ed i materiali hanno le caratteristiche proprie di un fabbricato rurale. La superficie calpestabile del P.T. è pari a mq 143, corrispondenti a mq 170 lordi, la superficie del portico è di mq 17; la superficie calpestabile del 1° piano è di mq 135, corrispondenti a mq 164 lordi, oltre a mq 34 costituiti dai balconi. La struttura portante è mista, in muratura e cemento armato, con solai in laterocemento; la copertura è inclinata, i prospetti esterni tinteggiati. Lo stato di conservazione del fabbricato, sia all'esterno che all'interno, risulta sufficiente.

**IMMOBILE A**

Fg. 2 p.IIa 233	Superficie Calpestabile mq	Superficie Commerciale mq	Coefficiente destinazione	Coefficiente di piano	Superficie commerciale convenzionale mq
1° P. Abitazione	135	164	1.00	1	164
1° P. Balconi	34	34	0.25	1	8,50
P.T. Porticato	17	17	0.10	1	1,70
P.T. Magazzini cantine	143	170	0.60	1	102
	SOMMA	LA	SUPERFICIE	CONVENZIONALE	276,20

Abitazione (1° P.) superficie calpestabile: mq 135  
 superficie commerciale: mq 164  
 Balconi (1° P.) superficie: mq 34  
 Porticato (P.T.) superficie: mq 17  
 Magazzini (P.T.) superficie calpestabile: mq 143  
 superficie commerciale: mq 170

**Superficie Convenzionale complessiva: mq 276,20**

*Confinanti:* strada vicinale, restante proprietà su due lati, proprietà [redacted], salvi altri.

**IMMOBILE B (Fg.2 p.IIa 234):** locale rimessa agricola con accesso dalla S.S. Casilina n. 33, articolato sul solo piano terra di altezza massima pari a ml 6.50 e di superficie pari a mq 250 calpestabili. La struttura portante è in carpenteria metallica e muratura in blocchetti; la copertura è del tipo leggero. L'immobile è di tipologia molto semplice e quasi completamente stamponato, privo di servizi, ad eccezione dell' impianto elettrico.

**IMMOBILE B**

Fg. 2 p.IIa 234	Superficie calpestabile mq	Superficie Commerciale mq
Rimessa agricola	250	250
SOMMA LA SUPERFICIE	COMMERCIALE	250

Rimessa agricola: superficie commerciale mq 250

**Superficie Commerciale complessiva: mq 250**

*Confinanti:* strada vicinale, restante proprietà su tre lati, salvi altri.

**IMMOBILE C (Fg.2 p.IIe 79-114-117-121-82-67):** terreno agricolo ad andamento pressoché pianeggiante, irriguo, coltivato per la produzione di foraggio finalizzato all'allevamento dei bovini dell'azienda stessa. E' raggiungibile dalla Via Casilina 33 ed è prospiciente i fabbricati denominati "A" e "B". La superficie complessiva è di mq 18.794.

**Superficie Complessiva: mq 18.794**

*Confinanti*

p.lla	mq	confini
79	9.459	Strada vicinale, stessa proprietà, salvi altri
114	24	Strada vicinale, stessa proprietà, [REDACTED], salvi altri
117	1.316	Strada vicinale, stessa proprietà, [REDACTED], salvi altri
121	240	Strada vicinale, stessa proprietà, [REDACTED], salvi altri
83	6.785	Strada vicinale, stessa proprietà, [REDACTED], salvi altri
67	970	Strada vicinale, stessa proprietà, [REDACTED], salvi altri

**3. Caratteristiche costruttive (risposta ai quesiti nn. 2-7)***Formazione del Lotto*

I beni pignorati, per le caratteristiche obiettive e per loro natura devono intendersi parte integrante ed inscindibile dell'azienda agricola, si ritiene quindi di dover formare un solo lotto per la vendita.

I due fabbricati hanno le caratteristiche intrinseche di ruralità che è stata richiesta con scheda 234/88 del 08.04.1988 (Atto N. 3); il [REDACTED] è imprenditore agricolo a carattere principale, come risulta agli atti; la domanda di ruralità è stata presentata nell'anno 1988 e quindi in tempi precedenti al Pignoramento per cui si procede, sebbene gli Uffici del Catasto non si siano, ad oggi, ancora espressi sul riconoscimento della Ruralità richiesta.

**IMMOBILE A (Fg. 2 p.lla 233):***Qualità e Stato di Manutenzione*

Str. verticali: miste in muratura e C.A. – Stato manutenzione: discreto

Solai: laterocemento - Stato manutenzione: discreto

Copertura: inclinata

Pareti esterne: tinteggiate - Stato manutenzione: appena sufficiente

Pavimentazione interna: vari materiali - Stato manutenzione: sufficiente

Pareti interne: tramezzatura in mattoni forati

Infissi esterni: in legno - Stato manutenzione: mediocre

Persiane: avvolgibili

Infissi interni: porte in legno - Stato manutenzione: sufficiente

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto idrico: stato manutenzione efficiente

Impianto termico: autonomo

*Condizioni generali dell'unità immobiliare: sufficiente*

**IMMOBILE B (Fg.2 p.lla 234):***Qualità e Stato di Manutenzione*

Str. verticali: miste in muratura e carpenteria metallica. – Stato manutenzione: mediocre

Copertura: inclinata del tipo leggero

Pareti esterne: parzialmente tamponate con blocchetti

Pavimentazione interna: battuto in cemento

Infissi esterni: in ferro: mediocre

Impianto elettrico: precario

*Condizioni generali dell'unità immobiliare: mediocre*

**IMMOBILE C (Fg.2 p.lla 79-114-117-121-82-67):** terreno agricolo ad andamento pressoché pianeggiante, irriguo e coltivato, di superficie complessiva pari a mq 18.794.

**4. Dati identificativi catastali (risposta ai quesiti nn. 2-3)***Dati Catastali citati nell'Atto di Pignoramento:*

*Indirizzo:* Comune di Segni, località Colle della Noce

**AINCT: Ditta Catastale:** [REDACTED]

Foglio	Part.lla	Superf. mq	Categ./Qualità	Classe	Redd.agr.€	Redd.dom.€
2	67		Seminativo/ arborato			
2	79		Seminativo/ arborato			
2	83		Seminativo/ arborato			
2	114		Seminativo/ arborato			
2	117		Seminativo/ arborato			
2	121		Seminativo/ arborato			

Con tabella di variazione del 08.04.1988 n. 234 dalla p.lla 79 ha avuto origine la p.lla 233 e dalle p.lle 67 e 83 ha avuto origine la p.lla 234.

**Dati Catastali Attuali:**

**Indirizzo:** S.S. Casilina n. 33 Segni – Località Colle della Noce

**AINCT: Comune di Segni** – [REDACTED]

Foglio	Part.lla	Vani/ Superf. mq	Categ./Qualità	Classe	Redd.agr.€	Redd.dom.€
2	67	970	Semin/arbor	4	2,25	6,76
2	79	9459	Semin/arbor	4	21,98	65,95
2	83	6785	Semin/arbor	4	15,77	47,31
2	114	24	Semin/arbor	4	0,06	0,17
2	117	1316	Semin/arbor	4	3,06	9,18
2	121	240	Semin/arbor	4	0,56	1,67
2	233	191	FU D ACCERT		Tabella variaz del 08.04.1988	n. 234/1/1988 prot. 958495
2	234	265	FU D ACCERT		Tabella variaz del 08.04.1988	n. 234/1/1988 prot. 958495

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

Vi è certezza sulla titolarità del titolo di proprietà dell'esecutato.

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

**ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI**

**a favore**

- atto di donazione trascritto in data 07/11/94 al n. 3111 reg. part.

**contro**

- ipoteca iscritta il 05.11.97 ai nn. 636 reg. part. 4114 reg. gen. a favore della BNA spa per Lit. 360.000.000
- ipoteca giudiziale iscritta il 03.02.2001 nn. 56 reg. part. e 373 reg. gen. a favore della Banca di Roma spa per Lit. 57.000.000
- pignoramento trascritto il 03.08.2002 ai nn. 2862 reg. part. e 3939 reg. gen. a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta
- Ipoteca iscritta il 09.07.1992 ai nn. 658 reg. part. e 3831 reg. gen. a favore dell' Istituto Federale di Credito Agrario per l'Italia Centrale per Lit. 8.200.000.

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

Come si evince dal CDU **Alto N. 4**, il PRG approvato con D.G.R. n. 351 del 29.05.2007 fa ricadere i beni pignorati in zona agricola E denominata "Ambito 6 – Agricolo della Piana"

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

I fabbricati pignorati sono stati realizzati in maniera abusiva e per questo motivo è stata presentata domanda di condono ai sensi della Legge 47/85 con mod. 47-85/D - Prot. 4105 del 30.04.1986, riguardante tuttavia solamente l'immobile A relativa all'abitazione direttamente annessa alla conduzione agricola (Alto N. 6).

Le superficie e i volumi dichiarati non sembrano corrispondere con quelli reali, risultando notevolmente inferiori e risulta versata esclusivamente la prima rata dell'oblazione, calcolata dal dichiarante. Sarà necessario completare ed integrare la domanda di condono per l'abitazione, estendendola anche al fabbricato B. Nelle righe seguenti verrà calcolato l'importo presunto per regolarizzare la domanda di condono, seguitando a simulare che la richiesta venga eseguita da imprenditore agricolo a titolo principale, nel caso in cui l'eventuale aggiudicatario non dovesse avere tale requisito, ovviamente sarà necessario eseguire adeguati calcoli con presupposti diversi.

**IMMOBILE A**

Anno di costruzione dichiarato: 1976

Superficie dichiarata nella domanda di condono: mq 178,50

Importo oblazione indicata nella domanda: £. 1.115.625

Superficie effettivamente realizzata: mq 233,55 (ai fini dell'oblazione)

Importo oblazione effettiva da indicare nella domanda di condono:  $mq\ 233,55 \times 12.500/2 = £. 1.459.687$

Acconto versato: £. 371.875

Sarebbe restato da pagare al momento della denuncia:  $£. 1.459.687 - £. 371.875 = £. 1.087.812$

Importo c.s.d. aggiornato alla data odierna:  $£. 1.087.812 \times 3 + \text{interessi (dal 1996 al 2011)} =$

$= £. 3.263.436 + £. 2.447.577 = £. 5.711.013$  equivalenti a € 2.950

**IMMOBILE B**

Superficie: mq 250

Oblazione:  $250 \times 150/2 = € 18.750$  tenuto conto che il denunciante è imprenditore agricolo (Art. 34 L. 47/85), oltre alla quota di interessi pari a € 6.562 e quindi in totale: € 25.312.

In conclusione, considerando anche le spese tecniche quantificabili in € 5.000, l'importo restante da pagare per l'ottenimento della Concessione in Sanatoria ammonta, con buona approssimazione a € 28.000 c.t., importo che sarà definito con maggiore precisione al momento dell'aggiudicazione dagli UU.TT.C.

Nel conteggio non si è tenuto conto degli oneri accessori, ipotizzando che l'aggiudicatario sia imprenditore agricolo a titolo principale, in caso diverso sarà necessario eseguire nuovi calcoli.

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

Gli immobili sono nella disponibilità del Sig. [redacted] e del proprio nucleo familiare.

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

Non è stato costituito alcun condominio.

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

Cfr. punto 2.

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

Il Sig. [redacted] 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

 7

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 la stima del fabbricato è stata sviluppata sulla base di un *criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale*, poiché è emerso che risultano sufficientemente frequenti le operazioni di compravendita e conseguentemente si ritengono pienamente attendibili le informazioni disponibili relative ai prezzi di mercato.

Per quanto attiene al terreno si è ritenuto ragionevole effettuare una diretta indagine di mercato oltre che a tener conto delle indicazioni del VAM fornite dall'Agenzia del Territorio, nonché del valore attribuito negli espropri per pubblica utilità nel caso di terreno ceduto bonariamente da imprenditore agricolo.

Il VAM, per la zona e la coltura interessata, indica un valore di €/mq 1,70, libere contrattazioni un valore compreso tra €/mq 2,50 e €/mq 4,50 e la cessione per pubblica utilità 10 €/mq. Tenuto conto di quanto accertato e delle caratteristiche intrinseche del bene, al terreno oggetto di esproprio si attribuisce un valore specifico pari a €/mq 4,20.

Dalle indicazioni dell'Agenzia del Territorio – Banca dati Quotazioni Immobiliari (1° sem. 2011) e da attendibili offerte di transazione immobiliare di note Agenzie accreditate sul territorio e confermate anche da un'indagine diretta, è emerso che le quotazioni specifiche relative alla superficie commerciale, per rustici coevi di quello in stima, di tipologia simile e ubicati in luoghi non distanti, siano comprese tra 1.200 €/mq e €/mq 1.700 (Alto N. 5). Si ritiene nel caso specifico di poter assumere ragionevolmente una quotazione pari a €/mq 1.250 quale valore base per la stima per l'abitazione e pari a €/mq 550 per la rimessa agricola (Immobile B).

### STIMA DEL LOTTO

Immobile	SUPERFICIE CONVENZ. e/o SUPERFICIE mq	VALORE SPECIFICO €/mq	VALORE GLOBALE €	Importo da detrarre per definizione abusi edilizi €	VALORE del bene c.t. €
A	276	1.250	345.000		345.000
B	250	550	137.500		137.500
C	18.794	4,20	78.935		79.000
A+B				- 28.000	- 28.000
				<b>VALORE STIMATO</b>	<b>533.500</b>

**IL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO AMMONTA A € 533.500 + IVA**

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

Considerate le caratteristiche dei beni, si è ritenuto formare un solo lotto per la vendita..

### 18. Considerazioni finali

### 19. Schema riassuntivo perizia

**SCHEMA RIASSUNTIVO**

**LOTTO UNICO**

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	[REDACTED]

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

LOTTO N°	1
Comune di:	SEGNI

Prezzo base d'asta	€ 533.500,00
Prov	RM
Indirizzo	VIA CASILINA N° 33

Zona	E agricola "Ambito 6 – Agricolo della Piana"
------	----------------------------------------------

**Diritti:**

Piena proprietà	quota	100%
Comproprietaria	quota	-----
Nuda proprietà	quota	-----
Usufrutto	quota	-----
Altro	Immobili occupati dal [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare	
Convenzione matrimoniale		
Stato civile		

**Immobile:**

Appartamento	
Villa isolata a schiera	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	
Fabbricato indipendente	X

Capannone	X
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	X
Altro	

**Pertinenze:**

Aree scoperte	X
Deposito	X
Ripostiglio	
Servitù	
Giardino	

**Dati catastali identificativi**

**Indirizzo:** S.S. Casilina n. 33 Segni – Località Colle della Noce

**AI NCT:** Comune di Segni – [REDACTED]

Foglio	Part.IIa	Vani/ Superf. mq	Categ./Qualità	Classe	Redd.agr.€	Redd.dom.€
2	67	970	Semin/arbor.	4	2,25	6,76
2	79	9459	Semin/arbor.	4	21,98	65,95
2	83	6785	Semin/arbor.	4	15,77	47,31
2	114	24	Semin/arbor.	4	0,06	0,17
2	117	1316	Semin/arbor.	4	3,06	9,18
2	121	240	Semin/arbor.	4	0,56	1,67

*[Handwritten signature]* 9

2	233	191	FU D'ACCERT	Tabella variaz del 08.04.1988	n. 234.1/1988 prot. 958495
2	234	265	FU D'ACCERT	Tabella variaz del 08.04.1988	n. 234.1/1988 prot. 958495

**Descrizioni qualitative sintetiche:**

Superficie commerciali	Abitazione	mq	164		
	Balconi	mq	34		
	Porticato	mq	17		
	Magazzini + cantine	mq	170		
	Rimessa agricola	mq	250		
Superficie delle pertinenze	<b>Terreno agricolo mq 18.794</b>				
Superficie convenzionale dell'immobile A	mq 276,20				
Superficie convenzionale dell'immobile B	mq 250				
Anno di costruzione	Antecedente 1976	Anno di ultima ristrutturazione:			
Stato di manutenzione	Buono	discreto	sufficiente	X	Scarso
Qualità delle finiture	Buono	discreto	sufficiente		Scarso X
Impianto elettrico	a norma	non a norma ma efficiente	x	Impianto termico	Autonomo
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	Occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare	
Legge 47/85 e successive	Necessario completare le pratiche di condono				
Vendite successive al pignoramento:					
Altri dati					

**20. Riepilogo per bando d'asta**

**DESCRIZIONE DEL LOTTO**

**Dati Catastali Attuali:**

**Indirizzo:** S.S. Casilina n. 33 Segni – Località Colle della Noce

**AI NCT:** Comune di Segni – [REDACTED]

Foglio	Part.IIIa	Vani/ Superf. mq	Categ./Qualità	Classe	Redd.agr.€	Redd.dom.€
2	67	970	Semin/arbore	4	2,25	6,76
2	79	9459	Semin/arbore	4	21,98	65,95
2	83	6785	Semin/arbore	4	15,77	47,31
2	114	24	Semin/arbore	4	0,06	0,17
2	117	1316	Semin/arbore	4	3,06	9,18
2	121	240	Semin/arbore	4	0,56	1,67
2	233	191	FU D'ACCERT		Tabella variaz del 08.04.1988	n. 234.1/1988 prot. 958495
2	234	265	FU D'ACCERT		Tabella variaz del 08.04.1988	n. 234.1/1988 prot. 958495

**IMMOBILE A (Fg. 2 p.IIIa 233):** fabbricato di tipo rurale e annessa corte, con accesso dalla S.S. Casilina n.33 nel Comune di Segni. Al piano terra si articola la zona non adibita ad abitazione, consistente nel portico, ingresso, cantina (in cui è stata ricavato uno spazio cucina) e due locali magazzini, l'altezza interna è di ml 3.75 ; tramite una scala interna si accede al primo piano, adibito ad abitazione, costituita dall'ingresso, da due disimpegni, da cinque stanze, dal bagno, dalla cucina e da tre balconi; l'altezza interna è di 3.00 ml..

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, di impianto idrico di adduzione e smaltimento delle acque reflue (con proprio impianto), di impianto elettrico. I pavimenti risultano di varia tipologia e qualità, il bagno e la cucina sono parzialmente rivestiti in maioliche. Gli infissi e le porte sono in legno. Le finiture ed i materiali hanno le caratteristiche proprie di un fabbricato rurale. La superficie calpestabile del P.T. è pari a mq 143, corrispondenti a mq 170 lordi, la superficie del portico è di mq 17; la superficie calpestabile del 1° piano è di mq 135, corrispondenti a mq 164 lordi, oltre a mq 34 costituiti dai balconi. La struttura portante è mista, in muratura e cemento armato, con solai in laterocemento; la copertura è inclinata, i prospetti esterni tinteggiati. Lo stato di conservazione del fabbricato, sia all'esterno che all'interno, risulta sufficiente. Lo stato di conservazione del fabbricato, sia all'esterno che all'interno, risulta sufficiente.

Fg. 2 p.lla 233	Superficie Calpestabile mq	Superficie Commerciale mq	Coefficiente destinazione	Coefficiente di piano	Superficie commerciale convenzionale mq
1° P. Abitazione	135	164	1.00	1	164
1° P. Balconi	34	34	0.25	1	8,50
P.T. Porticato	17	17	0.10	1	1,70
P.T. Magazzini cantine	143	170	0.60	1	102
<b>SOMMA</b>		<b>LA</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>CONVENZIONALE</b>	<b>276,20</b>

Abitazione (1° P.) superficie calpestabile: mq 135  
 superficie commerciale: mq 164  
 Balconi (1° P.) superficie: mq 34  
 Porticato (P.T.) superficie: mq 17  
 Magazzini (P.T.) superficie calpestabile: mq 143  
 superficie commerciale: mq 170

**Superficie Convenzionale complessiva: mq 276,20**

*Confinanti:* strada vicinale, restante proprietà su due lati, proprietà [redacted] salvi altri.

**IMMOBILE B (Fg. 2 p.lla 234):** locale rimessa agricola con accesso dalla S.S. Casilina n. 33, articolato sul solo piano terra di altezza massima pari a ml 6.50 e di superficie pari a mq 250 calpestabili. La struttura portante è in carpenteria metallica e muratura in blocchetti; la copertura è del tipo leggero. L'immobile è di tipologia molto semplice e quasi completamente stamponato, privo di servizi, ad eccezione dell' impianto elettrico.

Fg. 2 p.lla 234	Superficie calpestabile mq	Superficie Commerciale mq
Rimessa agricola	250	250
<b>SOMMA LA SUPERFICIE</b>	<b>COMMERCIALE</b>	<b>250</b>

**Superficie Commerciale complessiva: mq 250**

*Confinanti:* strada vicinale, restante proprietà su tre lati, salvi altri.

**IMMOBILE C (Fg.2 p.lla 79-114-117-121-82-67):** terreno agricolo ad andamento pressoché pianeggiante, irriguo, coltivato per la produzione di foraggio finalizzato all'allevamento dei bovini dell'azienda stessa. E' raggiungibile dalla Via Casilina 33 ed è prospiciente i fabbricati denominati "A" e "B". La superficie complessiva è di mq 18.794.

**Superficie Complessiva: mq 18.794**

*Confinanti*

p.lla	mq	confini
79	9.459	Strada vicinale, stessa proprietà, salvi altri
114	24	Strada vicinale, stessa proprietà, [redacted] salvi altri
117	1.316	Strada vicinale, stessa proprietà, [redacted] salvi altri
121	240	Strada vicinale, stessa proprietà, [redacted] salvi altri
83	6.785	Strada vicinale, stessa proprietà, [redacted] salvi altri
67	970	Strada vicinale, stessa proprietà, [redacted] salvi altri

IL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO AMMONTA A € 533.500 + IVA

Disponibilità

Gli immobili sono occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

Destinazione urbanistica

E agricola "Ambito 6 - Agricolo della Piana"

Regolarità Urbanistica

E' necessario completare la pratica di condono e versare la restante parte dell' oblazione.

Regime I.V.A.

La vendita è soggetta a IVA

Velletri, 24.10.2011

(Dott. Ing. Ernesto Alfani)

**21. Elenco degli Allegati**

1. VERBALE DI GIURAMENTO
2. VERBALE DI SOPRALLUOGO
3. RICHIESTA RURALITÀ AL CATASTO
4. CERTIFICATO CDU
5. QUOTAZIONI MERCATO IMMOBILIARE
6. DOMANDA DI CONDONO
7. VISURE CATASTALI - PLANIMETRIE
8. NOTIFICA ALLE PARTI - CORRISPONDENZA
9. SUPPORTO MAGNETICO CD
10. RIEPILOGO BANDO D'ASTA IN TRE COPIE
11. ISTANZA DI LIQUIDAZIONE E TABELLA DATI

