

**Tribunale Di Velletri
Sezione Liquidazioni Giudiziali
L.G n. 61/2023**

Casal Pilozzo S.a.s. di Colle Gaio S.r.l. e Pulcini Claudio in liquidazione

PERIZIA TECNICA CON GIUDIZIO DI STIMA

Relatore: dott.ing. Maurizio Tallarico con Studio in Frascati via matteotti 7, albo degli Ingegneri di Roma n°9834, cod.fisc.TLLMRZ48T22D773Q

Aggiornamento al: 23.09.2024

Restrizioni: dal 01.01.1973

Vs. Rif.: "Consistenza proprietà Casal Pilozzo s.a.s. in Monte Porzio Catone"

Visura su: Roma 2

SOGGETTI INTERROGATI:

-“CASAL PILOZZO s.a.s.” sede Monte Porzio Catone - C.F.: 03512041009 **

** N.B.: nelle visure catastali effettuate e **in tutti gli atti trascritti riportato**
come “CASAL PILOZZO S.r.l.”

QUESITI

- 1) Effettuare le visure aggiornate presso l'Ufficio del catasto, accertando gli attuali dati identificativi degli immobili;
- 2) Consultare i PPRRII al fine di individuare atti iscritti e trascritti sino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente la sentenza di Liquidazione Giudiziale; individuare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni intervenuti, a ritroso, sino al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio, segnalando tutti i frazionamenti e le variazioni catastali intervenute;
- 3) Riportare apposito elenco con le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed eventuali
- 4) annotazioni;
Estrarre le mappe censuarie per la corretta identificazione dei beni ed i certificati di destinazione urbanistica;
- 5) Verificare se ci sia corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità;
- 6) Procedere, se necessario e previa espressa autorizzazione da parte degli organi della procedura, ad effettuare le dovute variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliare non regolarmente



- accatastate; tali attività potranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 7) Valutare la convenienza a vendere i beni in uno o più lotti, e in quest'ultimo caso provvedere alla loro vendita dell'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 7 partt. 141 - 142 e 339 unitamente alle aree di proprietà della Cantine Colli di Catone s.r.l., oggi in fallimento, facenti parte del medesimo comparto edificatorio e (area distinta in catasto al foglio 7 partt. 700 - 2009 - 2010 - 2011 - 2012 - 2098 e 2099 estesa circa mq 6.200,00 e urbanisticamente destinata a Zona HIE Commerciale florovivaistica e area distinta in catasto al foglio 7 partt. 1892 - 1893 e 2097, estesa circa mq. 5.200,00 e urbanisticamente destinata a Zona H4 Verde privato vincolato);
 - 8) Accertare se gli immobili attualmente di proprietà della società in L.G. sono liberi o occupati, acquisendo il titolo legittimante o la detenzione del bene, evidenziando se esso abbia o meno data certa antecedente l'apertura della L.G.;
 - 9) Accertare l'eventuale esistenza sui beni di vincoli;
 - 10) Rilevare l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, o usi civili evidenziando eventuali oneri di affrancazione o riscatto; evidenziare ogni eventuale caratteristica suscettibile di incidere sul possibile valore di mercato del singolo immobile;
 - 11) Determinare il valore di mercato degli immobili con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima utilizzato e delle fonti di informazione a cui si è fatto riferimento. Tale valutazione dovrà indicare il diverso valore realizzabile dalla vendita del compendio di cui al punto 7 nell'ipotesi di vendita in via separata o unitamente agli immobili della Cantine Colli di Catone s.r.l. in fallimento.

PREMESSA

RIFERIMENTO ALLE TAVV.1 e 2 allegate.

La proprietà soc. Casal Pillozzo r.l. è ubicata in località Cappellette o Pillozzo in zona nord del comune di Monte Porzio Catone (rm), ricomposta a confine di due viabilità provinciali: S.P. Via di Casal Pillozzo e S.P. Frascati - Colonna, in prossimità del casello di accesso all'autostrada A1 (Roma-Napoli).

L'accesso alla proprietà avviene da via Pillozzo n.17, si estende per mq. 60.622,00, di cui circa mq.40.000,00 coltivati e circa mq. 10.000,00 pertinenziali ad una diffusa serie di manufatti destinati in parte a residenze ed in parte ad attività, sia commerciali che terziarie, inerenti l'attività agricola esercitata all'interno della proprietà.

I corpi di fabbrica, di antica realizzazione, sono destinati dal **PRG** vigente ad area *di verde privato vincolato pertinenziale agli edifici esistenti "di valore storico – architettonico*.

Complessivamente si tratta di una "importante proprietà" rivolta in generale all'utilizzo delle aree coltivate ed alla gestione e commercializzazione del prodotto finito, le coltivazioni in atto (oliveto e vigneto) sono in piena produzione e ottimamente conservate e mantenute.



Fa, tuttavia, eccezione per l'area "esterna" (F.7 part. 141,142 e 339) con destinazione "commerciale e florovivaistica" di PRG la quale versa in precario stato di manutenzione. Se non addirittura di abbandono. A questa area si accede tramite ampio cancello carrabile direttamente da via Pilozzo s.n.c.

RISPOSTA AL QUESITO n°1

ELENCO IMMOBILI:

Tutti gli immobili seguenti sono distinti in Catasto del Comune di Monte Porzio Catone (RM) con accesso da Via Pilozzo n.17

- **Beni immobiliari distinti al N.C.E.U.**
 - 1) 1/1 proprietà Locale C/2. al **F. 7 part. 102 sub. 504** (nuova costituzione in atti dal 22.03.2011);
 - 2) 1/1 proprietà Locale C/2 al **F. 7 part. 102 sub. 505** (nuova costituzione in atti dal 22.03.2011);
 - 3) 1/1 proprietà Locale C/2. al **F. 7 part. 102 sub. 506** (derivato da Foglio 7 particella 102 sub. 4, a sua volta ex Foglio 7 particelle 415 e 102 sub. 2 graffate);
 - 4) 1/1 proprietà Appartamento Cat A/2 ai piani 1°-2°-3° di Vani 12,5 al **F. 7 part. 102 sub. 507** (derivato da Foglio 7 particella 102 sub. 501, a sua volta ex Foglio 7 particella 102 sub. 5 ex Foglio 7 particella 102 sub. 102 sub. 2 e 415 graffate);
 - 5) 1/1 proprietà Appartamento Cat A/2 ai piani 1°-2° di Vani 7 al **F. 7 part. 102 sub. 508** (derivato da Foglio 7 particella 102 sub. 502 e 503, a loro volta ex Foglio 7 particella 102 sub. 5 ex Foglio 7 particelle graffate 102 su. 2 e 415);
 - 6) 1/1 proprietà Appartamento in Villino Cat. A/7 Vani 10,5 al Piano T-1°-2° al **F. 7 part. 703** (edificato su area censita nel N.C.T. al Foglio 7 particella 703);
 - 7) bene comune non censibile, al **F. 7 part. 354 sub. 1** (edificato su area N.C.T. al Foglio 7 particella 354);
 - 8) 1/1 proprietà Tettoia Cat. C/7. al **F. 7 part. 354 sub. 2** (edificato su area N.C.T. al Foglio 7 part. 354);
 - 9) 1/1 proprietà Locale C/2 al **F. 7 part. 354 sub. 3** (edificato su area N.C.T. al Foglio 7 part. 354);
 - 10) 1/1 proprietà Locale C/2 al **F. 7 part. 354 sub. 4** (edificato su area N.C.T. al Foglio 7 part. 354);
 - 11) 1/1 proprietà Locale C/2 al **F. 7 part. 354 sub. 5** (edificato su area N.C.T. al Foglio 7 part. 354);
- **Terreni distinti al N.C.T.**
 - 12) 1/1 proprietà del terreno in di *Are 00.15* al **F. 7 part. 698**, ULIVETO ;



- 13) 1/1 proprietà del terreno in di *Are 3.51* al **F. 7 part. 1912** (*ex particella 699 parte*), VIGNETO;
- 14) 1/1 proprietà del terreno in di *Are 95.05* al **F. 7 part. 1916** (*ex particella 701 parte*), ULIVETO/VIGNETO;
- 15) 1/1 proprietà del terreno di *Are 1.55* al **F. 7 part. 89**, VIGNETO;
- 16) 1/1 proprietà del terreno di *Are 1.37* al **F. 7 part. 90**, VIGNETO;
- 17) 1/1 proprietà del terreno di *Are 2.80* al **F. 7 part. 91**, VIGNETO;
- 18) 1/1 proprietà del terreno di *Are 1.90* al **F. 7 part. 92**, VIGNETO;
- 19) 1/1 proprietà del terreno di *Ha 1.35.90* al **F. 7 part. 93**, VIGNETO /ULIVETO;
- 20) 1/1 proprietà del terreno di *Are 43.50* censito nel al **F.7 part. 103**, VIGNETO;
- 21) 1/1 proprietà del terreno di *Are 20.20* censito nel al **F.7 part. 141** PRATO;
- 22) 1/1 proprietà del terreno di *Are 22.60* censito nel al **F.7 part.142**, ULIVETO;
- 23) 1/1 proprietà del terreno di *Are 63.00* censito nel al **F.7 part. 339**, VIGNETO;
- 24) 1/1 proprietà del terreno di *Ha 1.72.99* **F. 7 part. 2004**, (*ex particella 335 parte*)VIGNETO;
- 25) 1/1 proprietà del di *Are 05.90* **F.7 part. 2005** (*ex particella 335 parte*), PASCOLO/VIGNETO;

RISPOSTA AI QUESITI n° 2 e n° 3
--

In calce si allega il **documento Q1**,riportante la seguente documentazione:

- Visure storiche catastali Casal Pilozzo;
- Formalità Casal Pilozzo
- Visura ipotecaria Casal Pilozzo;
- Visura attuale per soggetto Casal Pilozzo

Si è proceduto alla consultazione dei PPRRII in data Anteriore al ventennio e riportare le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed annotazioni secondo quando segue:

A) PROVENIENZA IMMOBILI:

-Atto di Compravendita a rogito del Notaio Nicola Capozzi di Roma del 20.12.1988 rep. 19035

Trascritto alla Formalità n. 229 del 03.01.1989

In favore di: "Casal Pilozzo s.r.l." sede in Monte Porzio Catone

A carico di: (i e)

Immobili: Monte Porzio Catone:

- Terreno con sovrastanti fabbricati rurali e fabbricato da cielo a terra ad uso abitazione colonica in Località Cappellette di Ha 1.82.40; riportati nel Catasto Terreni al Foglio 7 particelle 698, 699, 701, 702, 703; il fabbricato rurale al Foglio 7 particella 102;
- Il fabbricato ad uso abitazione, Cat. A8, composto di 10 camere, accessori, servizi e cantine è censito al N.C.E.U. al Foglio 7 particella 102 sub. 2 e con la particella 415;



-Terreno con sovrastanti fabbricati rurali in località Pilozzo o Cappellette della superficie di Ha 7.41.47; il tutto censito nel N.C.T. al Foglio 7 particelle 89, 90, 91,92, 93, 103,141, 142/p, 187/p, 186, 335,338,339/p,354,336,688;

N.B.: Si precisa che dalle visure catastali effettuate, sul nominativo oggetto di ricerche, si rintracciano ulteriori proprietà immobiliari, rispetto a quelle segnalate dall'elenco da indagareo e dalle visure ipotecarie effettuate i medesimi immobili risultano pervenuti alla Società Casal Pilozzo S.r.l. con lo stesso atto di provenienza sopra citato.

B) PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI:

-VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato dal Tribunale di Velletri in data 03.06.2008 rep. 573/2008 Trascritto alla Formalità n. 22834 del 07.07.2008

Per l'importo di € 783.724,30

A carico: "Casal Pilozzo – S.r.l." con sede in Monte Porzio Catone e Pulcini Claudio (Roma, 22.03.1968)

A favore: "Banca di Credito Cooperativo del Tuscolo – Rocca Priora" sede Rocca Priora

Grava:

- di Proprietà di "Casal Pilozzo": Monte Porzio Catone

Villino in Via Pilozzo snc, N.C.E.U. al Foglio 7 part. 102 sub. 5;

Locale C2 in Via Pilozzo snc, N.C.E.U. al Foglio 7 part. 102 sub. 4, ex Foglio 7 part. 102 sub. 2 e 415;

Terreno, loc. Pilozzo o Cappellette, N.C.T. al Foglio 7 part. 698;

Terreno, in loc. Pilozzo o Cappellette, N.C.T. al Foglio 7 part. 1912 ex part. 699;

Terreno, in località Pilozzo o Cappellette, N.C.T. al Foglio 7 particella 1916 ex particella 701;

Terreno, loc. Pilozzo o Cappellette, N.C.T. al Foglio 7 partt. 703, 89, 90, 91, 92, 93, 103, 141, 142, 339, 354, 2004 ex part. 335p, 2005 ex part. 335p;

-di proprietà di

Villino Cat. A/7 in Via Pilozzo n. 13/a N.C.E.U. al Foglio 7 part. 1924 sub. 11;

Corte in Via Pilozzo 13/a N.C.E.U. al Foglio 7 part. 1924 sub. 7;

Garage in Via Pilozzo 13/a N.C.E.U. al Foglio 7 part. 1924 sub. 16;

-SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del Tribunale di Velletri del 14.06.2016 rep. 66 Trascritta alla Formalità n. 35278 del 14.11.2016

A carico: "Casal Pilozzo s.r.l." sede in Monte Porzio Catone

A favore: "Massa dei Creditori della Casal Pilozzo s.r.l."

Immobili: Monte Porzio Catone:

Terreni censiti nel N.C.T. al Foglio 7 partt. 89, 90, 91, 92, 93, 103, 141, 142, 336, 338, 339, 698, 702, 1912, 1913, 1916, 1917, 2002, 2003, 2004, 2005;

Villino Cat. A7 in Via Pilozzo n. 17, N.C.E.U. al Foglio 7 part. 703;

Tettoia Cat. C7 in Via Pilozzo n. 17, N.C.E.U. al Foglio 7 part. 354 sub. 2;

Locale C2 in Via Pilozzo n. 17 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 354 sub. 3;

Locale C2 in Via Pilozzo n. 17 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 354 sub. 4;



Locale C2 in Via Pilozzo n. 17 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 354 sub. 5;
Locale C2 in Via Pilozzo n. 17 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 102 sub. 506;
Appartamento Cat. A2 in Via Pilozzo n. 17 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 102 sub. 507;
Appartamento Cat. A2 in Via Pilozzo n. 17 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 102 sub. 508;
Locale C2 in Via Pilozzo n. 17 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 102 sub. 504;
Locale C2 in Via Pilozzo n. 17 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 102 sub. 505;

-SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del Tribunale di Velletri del 10.06.2016 rep. 78 Trascritta alla Formalità n. 36839 del 25.11.2016

A carico: "Casal Pilozzo s.r.l." sede in Monte Porzio Catone

A favore: "Massa dei Creditori del fallimento Casal Pilozzo s.r.l."

Immobili: Monte Porzio Catone:

Terreni censiti nel N.C.T. al Foglio 7 partt. 89, 90, 91, 92, 93, 103, 141, 142, 336, 338, 339, 698, 702, 1912, 1913, 1916, 1917, 2002, 2003, 2004, 2005;
Villino Cat. A/7 in Via Pilozzo n. 17 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 703;
Tettoia Cat. C/7 in Via Pilozzo n. 17 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 354 sub. 2;
Locale C/2 in Via Pilozzo n. 17 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 354 sub. 3;
Locale C/2 in Via Pilozzo n. 17 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 354 sub. 4;
Locale C/2 in Via Pilozzo n. 17 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 354 sub. 5;
Locale C/2 in Via Pilozzo n. 17 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 102 sub. 506;
Appartamento Cat. A2 in Via Pilozzo n. 17 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 102 sub. 507;
Appartamento Cat. A2 in Via Pilozzo n. 17 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 102 sub. 508;
Locale C/2 in Via Pilozzo n. 17 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 102 sub. 504;
Locale C/2 in Via Pilozzo n. 17 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 102 sub. 505;

-DECRETO di APERTURA della PROCEDURA di LIQUIDAZIONE del PATRIMONIO emesso dal Tribunale di Velletri in data 07/12/2023 rep. 7. Trascritto alla Formalità N. 5528 del 13.02.2024

A carico: "Casal Pilozzo s.a.s. di Colle Gaio s.r.l. e Pulcini Claudio in liquidazione" con sede in Monte Porzio Catone, C.F. 03512041009; "Colle Gaio s.r.l." con sede in Monte Porzio catone C.F.: 06710890580; Pulcini Claudio (nato a Roma il 22.03.1968);

A favore: Massa dei Creditori della sentenza di liquidazione giudiziale del patrimonio di Casal Pilozzo s.a.s. di Colle Gaio s.r.l. e Pulcini Claudio in liquid.

Immobili di proprietà di "Casal Pilozzo s.a.s. di Colle Gaio s.r.l. e Pulcini Claudio in liquidazione": Monte Porzio Catone, Via Pilozzo, 17:

-locale C/2 mq 94 al Piano terra, N.C.E.U. al Foglio 7 part. 102 sub. 506;
-Appartamento di Vani 12,5 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 102 sub. 507;
-Appartamento di Vani 7 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 102 sub. 508;
-Appartamento in villino di Vani 10,5 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 703;
-Tettoia di mq. 53 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 354 sub. 2;
-Locale C/2 di mq. 5 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 354 sub. 3;
-Locale C/2 di mq. 14 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 354 sub. 4;
-Locale C/2 di mq. 23 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 354 sub. 5;
-Locale C/2 di mq. 45 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 102 sub. 504;



- Locale C/2 di mq. 176 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 102 sub. 505;
- Terreno N.C.T. al Foglio 7 partt. 89,90,91,92,93,103,141,142,336,338,339,698, 702,1912,1913,1916,1917,2002,2003,204,2005

di proprietà di _____ : Monte Porzio Catone

- Terreno di Are 59.80 N.C.T. al Foglio 7 part. 82;
- Terreno di Are 46.40 N.C.T. al Foglio 7 part. 84;
- Terreno di Are 3.80 N.C.T. al Foglio 7 part. 85;
- Terreno di Are 43.10 N.C.T. al Foglio 7 part. 94;
- Terreno di Are 54.20 N.C.T. al Foglio 7 part. 96;
- Terreno di Are 28.50 N.C.T. al Foglio 7 part. 1165;

di proprietà di _____) (nato a _____ a il _____ Monte Porzio catone, Via Pilozzo:

- Abitazione in villino di Vani 8, N.C.E.U. al Foglio 7 part. 1924 subb. 7 e 11 graffati;
- Fabbricato Categoria F/4 N.C.E.U. al Foglio 7 part. 1924 sub. 16;

NOTE: in data 28.05.2009 con scrittura autenticata del Notaio Marco Papi, Rep. 116646 veniva stipulato **Contratto Preliminare di Compravendita** Trascritto alla Formalità n. 17925 di Registro Particolare in data 08.06.2009 con cui la "Casal Pilozzo s.r.l." prometteva in vendita alla "Supermercati PAM S.p.A." con sede in Venezia i seguenti immobili siti in Monte Porzio Catone (RM):

- Terreno sito in Via Pilozzo di Are 20.20 N.C.T. al Foglio 7 part. 141;
- Terreno sito in Via Pilozzo di Are 22.60 N.C.T. al Foglio 7 part. 142;
- Terreno sito in Via Pilozzo di Are 63.00 N.C.T. al Foglio 7 part. 339;

RISPOSTA AL QUESITO n° 4

In calce si allegano i **documenti Q4** riportanti l'estratto di mappa catastale e i certificati di destinazione urbanistica.

RISPOSTA AI QUESITI n° 5 e n° 6

Dall'esame dei documenti e dai sopralluoghi effettuati, si è potuto riscontrare che, ad oggi, sussiste una **sostanziale rispondenza** dello stato dei beni rispetto a quanto descritto nel Titolo di Provenienza e rispetto alle rappresentazioni delle varie schede catastali.

Di seguito si elencano le alterazioni rilevate, di piccola entità, per le quali lo scrivente non ritiene necessario procedere a variazioni Catastali:

- Part.102 sub. 504: il corpo di fabbrica è coperto da lastrico solare **non accatastato**
- part.102 sub. 507: nella scheda catastale è indicato un terrazzo **non presente allo stato**;



- part. 703: lo stato attuale **non presenta l'angolo cottura** pur se inserito nella scheda al piano interrato.
- Non risulta accatastata la "grotta ipogea" alla quale si accede dal locale cantina part.102 sub.5 (come indicato nella relativa scheda catastale).

Tuttavia si evidenzia che, rispetto allo stato di fatto ed al suo attuale utilizzo bisognerebbe procedere alla **variazione catastale** dei seguenti immobili:

- Part. 102 sub. 505 che da cat. C2 deve essere variato a C1 (commerciale);
- Part. 102 sub. 506 che da cat. C2 deve essere variato in cat. A2.

Le **cite variazioni catastali delle destinazioni d'uso** prevedono la preventiva predisposizione di una SCIA in sanatoria e di tipo oneroso. La effettiva legittimità di procedere tramite SCIA dovrà essere valutata preventivamente per verificarne la fattibilità nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G., del Regolamento Edilizio Comunale e delle norme igienico-sanitarie.

RISPOSTA AL QUESITO n°7

RIFERIMENTO ALLA TAV. 3 allegata

Il quesito 7 richiede una riflessione sul ruolo funzionale ed estetico delle proprietà nel contesto paesaggistico di riferimento, riflessione che conduce a delineare le migliori opportunità di vendita.

- 1) Il sottoscritto **ritiene che non sia** commercialmente utile frazionare la proprietà poiché essa rappresenta un insieme commercialmente appetibile di elementi funzionalmente omogenei (area 1 e 2 di Tav. 3) per la presenza integrata di terreni coltivati, fabbricati pertinenziali alla attività agricola e residenza dell'imprenditore agricolo.
- 2) La posizione da assumere circa l'**area "esterna" a destinazione commerciale e florovivaistica**, partt. 141-142 e 334, (area 3 di Tav. 3) estesa mq. 10.660,00, è chiaramente definita dalla prescrizione delle N.T.A. del PRG che vincola a una **progettazione unitaria che includa l'area in questione e** i limitrofi terreni di proprietà Cantine Colli di Catone s.r.l. , (area 5 di Tav. 3). in catasto al F.7 partt. 700 – 2009 – 2010 – 2011 – 2012 – 2098 e 2099 estesa mq. 6.132,00, entrambe le aree urbanisticamente definite in *Zona H1E Commerciale florovivaistica*.

A partire dall'analisi urbanistico – amministrativa di interesse, si inquadra la situazione in essere e in divenire delle due aree (area 5) di proprietà della società Cantine Colli di Catone s.r.l. in relazione all'area limitrofa (area 3) di proprietà della società Casal Pilozzo s.r.l.; in tal caso è **auspicabile l'opportunità di procedere ad una vendita unitaria delle due aree** che dovrebbero partecipare all'eventuale progetto in maniera proporzionale alla quota di terreno coinvolta nel "progetto" e quindi: 63,40% alla Soc. Casal Pilozzo s.r.l. e per il 36,60% alla Soc. Cantine Colli di Catone s.r.l.

* * *



RISPOSTA AL QUESITO n° 9

- L'intero territorio comunale è soggetto a **vincolo paesaggistico**, giusti decreti ministeriali 02.04.1954 e 7.0.1962: in particolare assoggettato alle norme del **Piano Territoriale Paesistico Regionale** approvato con D.C.R. n.5 del 21.04.2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10.06.2021
- Il comune di Monte Porzio Catone è stato incluso nell'elenco dei comuni ricadenti in **zona dichiarata sisimica** e quindi soggetto alle norme della legge 02.02.1974, n.64, giusto Decreto ministeriale 01.04.1983;
- **Vincolo idrogeologico: piano di bacino del fiume Tevere** – “misure di salvaguardia dei sistemi idrogeologici dell'area del bacino del tratto Metropolitano da Castel Giubileo alla foce” – dell' autorità di bacino del Fiume Tevere, il terreno in argomento ricade in “Area critica”;
- L'intero territorio comunale ricade nel settore 4, con raggio di 15 km dallo scalo Aeroportuale “G.B. pastine” individuato nelle mappe di vincolo redatte dall'ENAC ai sensi dell' art. 707 delle d.d.n.a.;

Ne consegue che qualsiasi richiesta di intervento edilizio è subordinata alla richiesta di autorizzazione da parte degli enti citati il cui parere risulta necessario ai fini del rilascio di titolo autorizzativo.

RISPOSTA AL QUESITO n° 10

All'interno del compendio immobiliare in oggetto non risultano presenti diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche e/o usi civici in genere.

RISPOSTA AL QUESITO n° 11

RIFERIMENTO TAVV. 4 e 5 allegate

A) EDIFICIO DISTINTO AL F.7 Part.102 SUB 3,505,506,507 e 508**A.1) Caratteristiche generali dell'immobile**

Si tratta di un edificio di antica costruzione (precedente al PRG), posizionato all'interno di un'area di pertinenza anche degli altri immobili della proprietà (F.7, part. 703 e 354). L'accesso all'edificio avviene attraverso un viale interpodereale che origina dalla strada pubblica, S.P. Via Pilozzo n.17 e si apre sull'ampia corte, comune anche agli altri edifici, caratterizzata da terrazzamenti e giardini arricchiti da alberi di alto fusto oltre una diffusa vegetazione di pregio.

L'edificio, che in *origine si presentava come un'unica “casa padronale di lusso” (categoria catastale A8)*, è stato successivamente frazionato in più unità. Attualmente esso si presenta in ottime condizioni di conservazione; dal punto di vista strutturale ed



organizzativo esso si sviluppa su quattro livelli all'interno dei quali sono individuabili le seguenti unità immobiliari integrate:

- **quattro appartamenti ad uso residenziale** di cui uno derivante dalla ristrutturazione di una cantina;
- un'ampia zona destinata **ad uffici**;
- **una zona commerciale**, altrettanto ampia, destinata all'esposizione di prodotti agricoli.
- sulla part. 102 è anche presente un corpo separato (sub.504) destinato a magazzino dei prodotti agricoli.

A.2) caratteristiche costruttive

- Struttura portante in muratura
- Copertura a tetto con manto di tegole
- Infissi in legno
- Intonaco esterno del tipo civile tinteggiato
- Pavimenti: parte in marmo e parte in ceramica di pregio
- Rivestimenti: pareti intonacate
- Gli infissi interni sono in legno

B) EDIFICIO DISTINTO AL F.7, Part.703

B.1) caratteristiche generali dell'immobile

Si tratta di un ex fabbricato rurale ristrutturato, sviluppato su tre livelli ed adibito ad abitazione secondo la tipologia "villino". L'edificio si presenta in ottimo stato di conservazione. Esso è posto all'interno dell'area di cui fanno parte anche gli immobili distinti al F.7, part.102 e 354, nelle vicinanze del cancello che permette l'accesso al viale comune di ingresso all'intera proprietà.

B.2) caratteristiche costruttive

- Struttura portante in muratura.
- Copertura a tetto con manto di tegole
- Infissi esterni legno con grate in ferro
- Intonaco esterno del tipo civile tinteggiato
- Pavimenti: in cotto
- Rivestimenti: pareti intonacate
- Gli infissi interni sono in legno

C) ACCESSORI AGRICOLI DISTINTI AL F.7, Part. 354 SUB 1,2,3,4 e 5

C.1) caratteristiche generali dell'immobile

Si tratta di tre manufatti rurali, posizionati sulla stessa particella di terreno, **in pessimo stato** di conservazione. Il primo (sub 2), è costituito da una ampia tettoia sostenuta in parte da pareti chiuse e in parte da pilastri in muratura. La copertura è costituita da un impalcato di legno rifinito da tegole in coppi.



Il secondo (sub 3), è un piccolo manufatto in muratura e coperto con manto di tegole. Il terzo (sub 4 e sub 5) è suddiviso in due ambienti con struttura portante in muratura la cui copertura è costituita da un impalcato di legno rifinito da tegole in coppi.

C.2) caratteristiche costruttive

- Struttura portante in muratura.
- Copertura a tetto con manto di tegole
- Infissi esterni legno con grate in ferro
- Intonaco esterno del tipo civile tinteggiato
- Pavimenti: in cotto
- Rivestimenti: pareti intonacate
- Gli infissi interni sono in legno

SUPERFICI COMMERCIALI EDIFICI DISTINTI AL N.C.E.U.

Foglio 7			Pertinenze S.u.n.r.						Utilizzo allo stato attuale
PART.	SUB.	N.C.E.U.	Sup. Commerciale (mq)		Terrazzi (mq)	Portico (mq)	Sottotetto (mq)	Corte (mq)	
102	504	C2	52,00	52,00					magazzino
	505	C2 (*)	200,00	330,00					esposizione prodotti agricoli
	506	C2 (*)	130,00						abitazione
	507	A2	335,00	502,00	180,00	35,00	49,00		abitazione / uffici
	508	A2	167,00					165,00	abitazione
354	2	C7	63,00	122,00					inutilizzato - fatiscente
	3	C2	10,00						
	4	C2	19,00						
	5	C2	30,00						
703		A7	260,00	260,00	74,00	32,00	110,00		abitazione

CATEGORIE CATASTALI:

A2 - Abitazioni di tipo civile

A7 - Abitazioni in villini

C2 - Magazzini e locali di deposito

C7 - Tettoie chiuse o aperte

(*) - Destinazione d'uso non conforme alla categoria catastale

D) AREA ESTERNA F.7 Partt. 141-142 E 335 DISTINTI AL N.C.T.

Su questa area, H1E con destinazione florovivaistica, insistono i **resti fatiscenti di un manufatto** che fu realizzato con struttura removibile in acciaio e destinato ad attività vivaistiche; il manufatto era in origine composto da un ampio spazio destinato in parte alla vendita e in parte al ricovero delle piante.

Sull'area si ribadisce quanto già detto al precedente paragrafo di pag.8 in risposta al quesito n° 7 (punto 2)

E) TERRENI AGRICOLI E ARBORATI DISTINTI AL N.C.T.

- Partt. 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 698 e 1916/p di mq. 16.392,00 con impianto **ULIVETO** in piena produzione;



- Partt. 103 – 1912 – 2004 e 2005 di mq. 22.590,00 con impiantato **VIGNETO** in piena produzione;
- partt. 102 – 354 – 703 e 1916/p **ARBORATO** con piante di alto fusto mq 9.000,0

* * *

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per determinare il **più probabile valore di mercato** si sono considerati i fattori che caratterizzano la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato e la sua consistenza, la destinazione urbanistica vigente e i relativi vincoli cui esso è sogetto, nonché il confronto con altri stabili simili nel mercato immobiliare locale e i più recenti atti pubblici intervenuti.

Si è proceduto quindi ad una **perizia di stima sintetica** basata sul confronto diretto tra il bene oggetto di valutazione e beni simili o assimilabili per i quali si conoscono i prezzi di mercato ancorati ai parametri rilevati quali la superficie in ettari per i terreni e metri quadrati per gli edifici.

Si sono, altresì esaminati i parametri dei valori unitari di mercato, in riferimento allo stato conservativo e la tipologia dei fabbricati in Monte Porzio Catone, secondo le tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

La stessa Agenzia ha, altresì, pubblicato i Valori Agricoli Medi della provincia di Roma, di cui il Sottosritto ha preso visione.

Tanto premesso, la stima viene eseguita in base al parametro "metro quadrato". Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile un valore medio unitario derivato dalla media dei valori riferiti alle indagini di cui sopra. E' opportuno considerare che il mercato delle aree edificabili, presso il territorio comunale, attualmente si presenta con una fase caratterizzata da rare transazioni ed i principali osservatori immobiliari consultati tendono a non censire il valore dei **terreni con "destinazione d'uso commerciale in genere"**, d'altro canto l'O.M.I. esprime quotazioni per le sole aree a destinazione residenziale o per quelle agricole differenziate in base alle coltivazioni in atto.

A seguito di una accurata indagine conoscitiva presso gli operatori del settore, circoscritto alla esecuzione di *interventi finalizzati alla'utilizzo di medie-strutture Commerciali* la valutazione immobiliare ha assunto un parametro ormai standardizzato e complessivamente parametrizzato riferito alla Superficie coperta dall'edificio **potenzialmente in grado di essere sviluppata**. All'interno di tale costo unitario si ricomprende, ovviamente, il costo dell'area esterna pertinenziale alla dotazione di Standard riferita alla Superficie di vendita espressa del progetto.

Nel nostro caso, valutati i pro e i contro, i **parametri rilevati** possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

- 1) **Terreno agricolo** in piena produzione e buono stato di conservazione:
 - OLIVETO stabilito in 37.000 €/Ha
 - VIGNETO stabilito in 60.000 €/Ha



- SEMINATIVO ARBORATO stabilito in 39.000 €/Ha
- 2) **Accessori agricoli in genere**, cat. C/2, stabilito in 500 €/mq
- 3) **Abitazioni categoria A2** in ottimo stato di conservazione stabilito in 3.000 €/mq
- 4) **Villini categoria A7** in ottimo stato di conservazione stabilito in 3.300 €/mq
- 5) **Pertinenze accessorie** (portici, terrazzi e lastrico solare) stabilito in 800 €/mq
- 6) Area destinata all'**attività commerciale florovivaistica** viene stabilito in circa 250,00-300,00 €/mq di "superficie lorda edificabile"

VALUTAZIONI COMPLESSIVE

N.B. La valutazione degli immobili part. 102 sub.505 e 506 si è basata sulle destinazioni previste dalle visure catastali che, si presumono, derivanti dai titoli abilitativi del complesso immobiliare. Nel caso di eventuale e possibile conferma dell'attuale utilizzo bisognerà procedere a quanto descritto in pag. 8 (Risposta Quesiti n° 5 - 6.) ed adeguare i relativi prezzi unitari.

1. LOTTO 1 come definito a pag. 8 comma 1 in risposta al quesito n° 7:

1.1 TERRENI COLTIVATI

- ULIVETO mq 16.392,00 x 3,70 €/mq= € 60.650,00
- VIGNETO mq 22.590,00 x 6,00 €/mq= € 135.540,00
- ARBORATO mq 9.000,00 x 3,90 €/mq= € 35.100,00

1.2 MAGAZZINO

- Part. 102 sub 504 mq 52,00 x 800,00 €/mq= € 41.600,00

1.3 EDIFICIO PRINCIPALE

- Part 102 sub 505 e 506 mq 330,00 x 500,00 €/mq= € 165.000,00
- ABITAZIONI, cat. A2, sub 507 e 508
mq 502,00 x 3.000 €/mq= € 1.506.000,00
- Pertinenze accessorie: portico, terrazzi e sottotetto= 180,00 +
35,00 + 49,00= mq 264,00 x 800 €/mq € 211.200,00

1.4 "VILLINO"

- part.703 (cat.A7) mq. 260,00 x 3.300,00 €/mq.= € 780.000,00
- Pertinenze accessorie: portico, terrazzi e sottotetto= 74,00 +
32,00 + 110,00= mq 216,00 x 800 €/mq= € 172.800,00

TOTALE GENERALE LOTTO 1

€ 3.107.890,00

2. LOTTO 2: potenzialmente destinato alla realizzazione di un complesso per attività commerciale e florovivaistica (zona H1E di PRG), con espresso riferimento a quanto riportato in pag. 8 comma 2. Per esso si valutano due orientamenti.

Uno (vendita unitaria) partecipando all'iniziativa della Soc. Cantine Colli di Catone s.r.l la quale è frutto dell'analisi dello stato delle procedure amministrative, della documentazione in possesso del Comune di Monte Porzio Catone e dall'attuale proposta della società Casal Pillozzo circa i terreni limitrofi di sua proprietà.



L'altro orientamento prevede la sola vendita della porzione propr. Casal Pilozzo in maniera separata.

- a) L'area 3, di Tav. 3, propr. Casal Pilozzo, è in grado di esprimere una **Superficie coperta massima** pari a: mq. $10.660,00 \times 0,20 = 2.132,00$ mq. (63,40% del totale). Cui corrisponde una valutazione di mq. $2.132,00 \times 280,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 596.960,00$. Importo da sommarsi con il successivo in quanto riferito alla **vendita unitamente** alla Soc. Cantine Colli di Catone la quale esprime una **Superficie coperta massima** pari a mq. $6.132,00 \times 0,20 = 1.226,40$ mq. (36,60% del totale) cui corrisponde una valutazione di mq. $1.226,40 \times 280,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 343.392,00$.

Complessivamente la cubatura realizzabile sul area H1E e pari a: (mq. $10.660,00 + 6.132,00$) $\times 0,80 = \text{mc. } 13.430,00$

- b) Nella eventualità, invece, di "vendita separata" della sola area di propr. Casal Pilozzo si ritiene, prudenzialmente, di dover applicare una riduzione del 30% all'importo sopra indicato = $596.960,00 \times 0,70 = \text{€ } 417.872,00$

CONCLUSIONE

Concludendo, ritiene il sottoscritto, che il complesso immobiliare propr. Soc. Casal Pilozzo s.r.l. in Monte Porzio Catone ai fini della vendita debba essere suddiviso in **n° 2 LOTTI, come avanti descritti**, la cui consistenza ed il relativo **più probabile valore di mercato** è stabilito come di seguito:

- **LOTTO N° 1:** appezzamento di mq. 49.962,00, con accesso da via Pilozzo n. 17, costituito dai terreni coltivati in piena produzione, dai fabbricati in ottimo stato di conservazione (part.102 e 703) e dall'area pertinenziale agli stessi (part.1916/p), il tutto complessivamente distinto in catasto al F.7 partt. 89-90-91-92-93-698-1916-103-1912-2004-2005 e dalla part. 354 con soprastanti tre piccoli manufatti agricoli in pessimo stato di conservazione.
COMPLESSIVAMENTE € 3.107.890,00
- **LOTTO N° 2:** costituito dall' terreno distinto in catasto al F.7 partt. 141-142 e 339 esteso mq.10.660,00, con accesso autonomo da via Pilozzo s.n.c. ed attualmente in pessimo stato di conservazione. Su questo terreno sono presenti i "resti ammalorati" di una struttura a suo tempo temporaneamente utilizzata per attività florovivaistica.
Per questo terreno si valutano i citati due orientamenti:
 - a) **In caso di "vendita unitaria"** partecipando all'iniziativa unitamente alla propr. Cantine Colli di Catone (partt.700-2009-2010-2011-2012-2098e2099)
COMPLESSIVAMENTE € 596.960,00 + 343.392,00 = € 940.352,00
 - b) **In caso di "vendita separata"** delle sole partt. 141-142 e 339: **€ 417.872,00**



In fede, tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Frascati, 21 Febbraio 2025

Ing. Maurizio Tallarico

