

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA [REDACTED]
[REDACTED] c/a [REDACTED]
[REDACTED] - **PROCEDURA ESECUTIVA N.**
400/2007

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A-) PREMESSA

Con disposizione emessa in data 29.10.2008, il Giudice dell'esecuzione dott. Riccardo Audino ha nominato C.T.d'Ufficio la sottoscritta dott. Arch. Simona Zani assegnandole l'incarico della stima del compendio immobiliare di proprietà delle soc. [REDACTED] sito nel Comune di Monte Parzio Catone (Rm)

Nella medesima data presso la Cancelleria del Tribunale la sottoscritta ha prestato giuramento ripetendoci la formula : GIURO DI BENE E FEDELMENTE ADEMPIERE ALL'INCARICO AFFIDATOMI, AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITÀ.

In tale occasione le sono stati assegnati i quesiti di seguito riportati nei quali è indicato che il deposito deve avvenire almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 02.04.2009 e pertanto entro il 24.03.2009. (allegato a)

NOTA ESPLICATIVA INTRODUTTIVA

Con contratto di mutuo ipotecario stipulato in data [REDACTED] rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] giusto atto notale [REDACTED], la [REDACTED]

concedeva alla Soc. [redacted] quale parte mutuataria e datrice di ipoteca di primo grado, con la [redacted] quale parte fideiubente, la somma di [redacted] pari ad € [redacted] da restituire in 10 anni, in 20 rate semestrali posticipate e costanti, comprensive di capitali ed interessi, scadenti la prima il 01.12.1999 e l'ultima il 01.06.2009.

A garanzia del capitale mutuato e degli accessori veniva iscritta ipoteca volontaria per L. [redacted] dat [redacted] reg. gen. e n. [redacted] reg. part. a favore della [redacted] immobili siti nel comune di Monteporzio Catone (Rm) via delle Cappellette, e riportati nel Catasto Terreni del Comune di Monte Porzio Catone rispettivamente nel F. 7 p.lle 336, 338, 702, 1913, 1914, 1917.

Successivamente con contratto di mutuo ipotecario stipulato giusto atto del notaio [redacted] rep. [redacted] racc. n. [redacted] la [redacted] concedeva alla [redacted] quale parte mutuataria e datrice di ipoteca di primo grado e di [redacted] quale parte fideiubente, la somma di £ [redacted] pari ad € [redacted] da restituire in 10 anni, in 20 rate semestrali dell'importo di £ [redacted] 7, pari ad € 22.501,36.

A garanzia del capitale mutuato e degli accessori veniva iscritta in data 08.11.2001 al n. [redacted] reg.gen. e n. 20540 reg.part. a favore della [redacted] ipoteca volontaria per L. [redacted] a carico della [redacted] sugli immobili siti nel comune di Monteporzio Catone (Rm) via delle Cappellette e distinti al Catasto terreni rispettivamente al F. 7 part. 336, 338, 702, 1913, 1914, 1917 ed a carico della [redacted] sugli immobili siti nel comune di Monteporzio Catone (Rm) via delle Cappellette e distinti, al Catasto terreni rispettivamente al F. 7 p.lle, 1165, 84, 85, 94, 96.

Per inadempienza della parte mutuataria, la Banca erogatrice dei mutui ipotecari provvedeva a notificare **in data 06.06.2007** sia alla parte mutuataria datrice di ipoteca [redacted] sia alla parte fideiubente [redacted] in persona del legale rappresentante pro-tempore, **atto di precetto** con il quale intimava loro il pagamento delle seguenti somme: [redacted] per capitale al [redacted] per interessi su debito residuo nella misura del [redacted] come da contratto dal [redacted] oltre € [redacted] per spese, diritti e onorari, ap. 2% ed IVA 20% per un totale di [redacted] ciascuna, comprensive di capitali ed interessi, scadenti la prima il 23.05.2002 e l'ultima il 23.11.2011.

Con il medesimo provvedimento del 06/06/2007, la [redacted] in forza del contratto di mutuo ipotecario stipulato in data [redacted] rep. [redacted] racc. [redacted] con atto notaio [redacted] con cui la banca aveva concesso a titolo di mutuo la somma di £. [redacted] da restituire in 10 anni in n.20 rate semestrali dell'importo di [redacted] scadenti la prima il 23.05.2002 e l'ultimo il 23.11.2011, provvedeva a notificare sia alla [redacted] quale parte mutuataria e datrice di ipoteca, sia allo parte fideiubente [redacted] in persona del legale rappresentante pro-tempore, **atto di precetto** con il quale intimava loro il pagamento delle seguenti somme: € [redacted] in linea capitale al 23.11.2001, [redacted] per interessi su debito residuo nella misura del 8,25% come da contratto dal 24.11.2001 al 15.05.2007, oltre [redacted] per spese, diritti e onorari, spese generali 12,5% ap. 2% ed IVA 20% e così per un totale di [redacted]

Rimanendo senza effetto entrambe le intimazioni, in data 27.07.2007 veniva trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma **atto di pignoramento** al [redacted] di reg. gen. e n. [redacted] di reg. part. a carico della [redacted] relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà delle proprietà sugli Immobili di cui al F. 7 part. 336, 338, 702, 1913, 1914, 1917, e relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà

all' [redacted] sugli immobili di cui al F. 7 part. 1165, 84, 85, 94, 96.
(allegato e)

Nota del CTU

Gli attuali identificativi catastali della proprietà pignorata alla [redacted]
[redacted], sono in parte cambiati come verrà chiarito nella risposta al
quesito n.1.

B) ACCESSI - SOPRALUOGHI - INDAGINI

Il sottoscritto C.T.U., presa visione degli atti oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, ritirava la documentazione presente e prendeva contatti con il notaio Andrea Fontecchia nominato per la verifica della documentazione ipocatastale, che in data 13/01/2009 consegnava la relativa relazione (allegato e).

Preso atto di quanto disposto dal G.E. e tenuto conto delle nuove disposizioni in materia di esecuzioni, la sottoscritta C.T.U., previo avviso mediante raccomandata A.R. mezzo telefax, ha effettuato i seguenti accessi e sopralluoghi nell'immobile oggetto della Consulenza Tecnica:

> in data 05/02/2009

Il sottoscritto, per assumere le informazioni di edilizia ed urbanistica, si è inoltre rivolto all' I.U.T.C. del Comune di Monteporzio Catone (allegato d) e precisamente:

> in data 19/01/2009

> in data 03/02/2009

onde assumere tutte le informazioni necessarie di natura edilizia ed urbanistica relative all'immobile.-

Sono state richieste le copie della documentazione e degli atti depositati afferenti l'immobile giudicate necessarie per esprimere un

giudizio edilizio - urbanistico e sulla corrispondenza di quanto realizzato rispetto alle autorizzazioni ottenute.

C-) CRITERI DI STIMA

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di determinare il più probabile valore di mercato attraverso la stima sintetica per comparazione.

Dopo aver eseguito indagini di mercato aventi per oggetto beni simili con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in considerazione della particolare posizione privilegiata dell'immobile, dello stato di conservazione e manutenzione, confrontando i valori desunti dagli organi informativi del settore immobiliare, ritiene di poter determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, come di seguito indicato.

Appezamento di terreno di proprietà della [REDACTED]

La proprietà della [REDACTED] è individuata attualmente nel Catasto Terreni del Comune di Monte Porzio Catone al F. 7 p.lle 336, 338, 702, 1913, 1917, 2002, 2003, ricade, come meglio appresso specificato nel risposta al quesito n.5, nel vigente strumento urbanistico del Comune di Monte Porzio Catone in "**Zona H - Servizi privati - attrezzature turistico ricettive - sportive - ricreative - Verde privato - Sottozona H1A**" con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,80 mc/mq. La potenzialità edificatoria del terreno è quindi pari a 24.604 mc pari a circa 8.201 mq calcolati per una altezza media di ml 3,00.

La proprietà ha provveduto a presentare al Comune un progetto per la realizzazione di un albergo (prot. 6402 del 19.05.1998; Pratica Edilizia n.41/1998) della volumetria di oltre mc. 23.000, come meglio di seguito specificato nella risposta al quesito n.6 (allegato d).

Il terreno pertanto è da considerare edificabile e produttivo con il seguente valore di mercato e per i motivi sopra elencati si ritiene di calcolare il terreno in funzione della sua potenzialità edificatoria per un valore pari a circa 100 €/mc e 80 €/mq, da cui:

Valore unitario di mercato del bene € / mq 80,00

Appezamento di terreno di proprietà della [REDACTED]

La proprietà della [REDACTED], individuata nel Catasto Terreni del Comune di Monte Porzio Catone al F. 7 p.lle 82, 84, 85, 94, 96, 1165, ricade, come meglio di seguito specificato, in "**zona D - Attività Produttive - Sottozona D4 trasformazione e lavorazione del prodotto agricolo locale**" con un rapporto di copertura pari al 15%. La potenzialità edificatoria del terreno è quindi pari a 10.560 mc pari a circa 2.640 mq calcolati per una altezza media di ml 4,00.

La destinazione a sottozona D4 è attribuita ad aree sulle quali tra l'altro è prevista la realizzazione di manufatti per la trasformazione e lavorazione del prodotto agricolo locale.

Il terreno pertanto è da considerare edificabile e produttivo con il seguente valore di mercato e per i motivi sopra elencati si ritiene di calcolare il terreno in funzione della sua potenzialità edificatoria per un valore pari a circa 80 €/mc e 50 €/mq, da cui:

Valore unitario di mercato del bene € / mq 50,00

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N.1

A-) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

A.1-) Proprietà

- La [REDACTED] è proprietaria di un appezzamento di terreno con accesso dalla Via delle Cappellette s.n.c., e confinante con strada Provinciale Frascati-Colonna, strada vicinale via San Marco, via delle Cappellette, individuato nel Catasto Terreni del Comune di Monteporzio Catone al F.7 p.lle 336, 338, 702, 1913, 1917, 2002, 2003. (allegato c)
- La [REDACTED] è proprietaria di un appezzamento di terreno con accesso dalla Via delle Cappellette s.n.c. angolo Via Frascati-via Colonna, e confinante con via delle Cappellette, Villaggio dei cronisti, residua proprietà [REDACTED] salvo altri individuato nel Catasto Terreni del Comune di Monte Porzio Catone al F. 7 p.lle. 84, 85, 94, 96, 1165. (allegato c)

A.2-) Provenienza

[REDACTED] ha acquistato il lotto di terreno rappresentato dalle p.lle distinte al F. 7 part. 336, 338, 702, 1913, 1914, 1917 giusto Atto Notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] acc. [REDACTED]

[redacted] ha acquistato il lotto di terreno rappresentato dalle p.lle distinte al F. 7 part. 1165, 84, 85, 94, 96 giusto Atto Notario [redacted] del [redacted] rep. [redacted] racc. [redacted]

A.3-) Dati catastali - confini

Alcune delle p.lle che determinano la consistenza dei terreni in oggetto, hanno subito nel tempo operazioni di frazionamento che ne hanno modificato gli identificativi catastali rispetto a quelli citati negli atti che ne titolano la proprietà, nonché rispetto all'atto di pignoramento, come di seguito specificato.

Identificativi catastali

La descrizione del compendio di proprietà della [redacted] fatta nell'atto di pignoramento riporta: (allegato e)

Per la [redacted]:

1. F. 7 p.lla 336, ha 00.10.60
2. F. 7 p.lla 338, ha 00.02.35
3. F. 7 p.lla 702, ha 00.09.25
4. F. 7 p.lla 1913, ha 00.00.19
5. F. 7 p.lla 1914, ha 02.36.61
6. F. 7 p.lla 1917, ha 00.48.55

Per un totale di ha 03.07.55 (mq. 30.755,00)

La p.lla 1914 era stata generata dai frazionamenti della p.lla 1910 (Frazionamento del 11.05.1999 n.3640.1.1999 in atti dal 29.11.2005) a sua volta originata dalla p.llo 335 con tabella di variazione del 28.11.2005 n.5638.1/1997 in atti dal 28/11/1997. La titolarità della particella 1914

risulta quindi attestata nell'atto del notaio [redacted] che riporta l'acquisto da parte della [redacted] della particella 335.

Attualmente la p.lla 1914 risulta soppressa ed ha generato le p.lle 2002 e 2003 giusto Frazionamento del 01.12.2005 n.899752.1.2005 in atti dal 01.12.2005 (prot. n. RM0899752)

La p.lla 1913 era stata generata dal frazionamenti della p.lla 699 (Frazionamento del 11.05.1999 n.3640.1.1999 in atti dal 29.11.2005 prot. RM0199614). Anche la titolarità della particella 1913 risulta quindi attestata nell'atto del notaio [redacted] che riporta l'acquisto da parte della [redacted] della particella 669.

La p.lla 1917 deriva dalla Tabella di Variazione 12.12.2007 n.38124.1.2007 in atti dal 12.12.2007. Questa era stata originata dal frazionamento della p.lla 1911 Frazionamento del 11.05.1999 n.3640.1.1999 in atti dal 29.11.2005 prot. RM0199614). La p.lla 1911 era stata originata dalla variazione della p.lla 701 (tabella di variazione del 28.11.2005 n.5638U.1/1997 in atti dal 28/11/1997). Pertanto anche la titolarità della particella 1917 risulta quindi attestata nell'atto del notaio [redacted] riporta l'acquisto da parte della [redacted] della particella 701.

In virtù di quanto sopradetto, gli attuali identificativi catastali delle p.lle di proprietà della [redacted] risultano quindi essere: (allegato c)

- ✓ F. 7 p.lla 336, vigneto classe 2, mq 1.060, reddito dominicale € 24,09, reddito agrario €8,49;
Impianto meccanografico del 02.03.1985
- ✓ F. 7 p.lla 338, vigneto classe 2, mq 235, reddito dominicale € 5,34, reddito agrario €1,88;
Impianto meccanografico del 02.03.1985
- ✓ F. 7 p.lla 702, vigneto classe 2, mq 925, reddito dominicale € 21,02, reddito agrario €7,40;
Impianto meccanografico del 02.03.1985

- ✓ F. 7 p.lla 1913, vigneto classe 2, mq 19, reddito dominicale € 0,43, reddito agrario € 0,15;
Frazionamento del 11.05.1999 n.3640.1/1999 in atti dal 29.11.2005 (protocollo n.RM 0199614)
- ✓ F. 7 p.lla 1917
 - ✓ AB vigneto classe 1, mq 4700, reddito dominicale € 150,50, reddito agrario € 52,19;
 - ✓ AA uliveto classe 3, mq 155, reddito dominicale € 0,44, reddito agrario € 0,20;*Tabella di variazione* del 12.12.2007 n.38124.1/2007 in atti dal 12.12.2007 (protocollo n.RM 1476194) trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.262
- ✓ F. 7 p.lla 2002, vigneto classe 2, mq 22.480, reddito dominicale € 719,82, reddito agrario € 249,61;
Frazionamento del 01.12.2005 n.899752.1/2005 in atti dal 01.12.2005 (protocollo n.RM 0899752)
- ✓ F. 7 p.lla 2003, vigneto classe 1, mq 1181, reddito dominicale € 37,82, reddito agrario € 13,11;
Frazionamento del 01.12.2005 n.899752.1/2005 in atti dal 01.12.2005 (protocollo n.RM 0899752)

La descrizione del compendio di proprietà della [REDACTED]
fatta nell'atto di pignoramento riporta: (allegato e)

Per la [REDACTED]

1. F. 7 p.lla 1165, ha 00.28.50
2. F. 7 p.lla 84, ha 00.46.40
3. F. 7 p.lla 85, ha 00.03.80
4. F. 7 p.lla 94, ha 00.43.10
5. F. 7 p.lla 96, ha 00.54.20

Per un totale di ha 01.76.00. (mq. 17.600,00)

Gli identificativi catastali delle p.lle di proprietà della [REDACTED]
risultano essere: (allegato c)

- ✓ F. 7 p.lla 84, vigneto classe 2, mq 4640, reddito dominicale € 105,44,
reddito agrario € 37,14;
Frazionamento del 18.07.1984 n.114.1/1984 in atti dal 09.04.1995
- ✓ F. 7 p.lla 85, classe U, mq 380
Impianto meccanografico del 02/03/1985
- ✓ F. 7 p.lla 94, vigneto classe 2, mq 4310, reddito dominicale € 97,94,
reddito agrario € 34,50;
Impianto meccanografico del 02/03/1985
- ✓ F. 7 p.lla 96, vigneto classe 2, mq 5420, reddito dominicale € 123,16,
reddito agrario € 43,39;
Impianto meccanografico del 02/03/1985
- ✓ F. 7 p.lla 1165, vigneto classe 2, mq 2850, reddito dominicale € 64,76,
reddito agrario € 22,81;
Frazionamento n.11484 in atti dal 01.12.1988

Trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni

Come da Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 2° comma C.P.C.) depositato in data 07/02/2008 gli immobili risultano attualmente così intestati:

Proprietà [REDACTED]

Proprietà [REDACTED]

(Allegato e)

**Elenco delle iscrizioni e trascrizioni ultraventennali antecedenti alla
procedura esecutiva registrate presso la conservatoria dei Registri
Immobiliari di Roma**

PROPRIETA' [REDACTED]

**Periodo dal 26.02.1979 al 02.01.1978 epoca in cui l'immobile sito in
località Cappellette era di proprietà di [REDACTED]**

Formalità eseguita in data 26.02.1979 registrata al n. [REDACTED]
reg. gen e n. [REDACTED] reg. part. a favore di [REDACTED]
[REDACTED] ed a carico di [REDACTED] deceduta a Roma
il [REDACTED] per denuncia di successione presentata presso l'Ufficio di
Registro di Roma in data [REDACTED] ([REDACTED]) nella quale venivano
assegnati per legge ai tre figli [REDACTED] tra gli
altri i seguenti cestipi:

- terreno in Monte Porzio Catone di complessivi mq. 35.123 F. 7 p.lle
335, 339, 141, 142, 186, 187

Formalità eseguita in data 2.01.1982 registrata al n. [REDACTED] reg. gen. a favore
di [REDACTED] ed a carico di
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta a [REDACTED] il
[REDACTED] per denuncia di successione presentata presso l'Ufficio di
Registro di Roma in data 05.02.1980 [REDACTED] nella quale venivano
assegnati per legge ai tre figli [REDACTED] tra gli
altri i seguenti cestipi:

- diritto del concedente dell'appezzamento di terreno in Monte Porzio
Catone di complessivi mq. 24.705 distinto in Catasto al F. 7 p.lle 698,
699, 700, 701, 702, 704

N.B. Si fa presente (come da attestazione notarile) che i mappali 336 e
338 del F.7 non sono stati denunciati sia nella dichiarazione di
successione trascritta il 26.02.1979 al n. 4799 reg. gen e n. 3891 reg.
part. in forza di denuncia di successione presentata il 06.11.1978 al

[redacted], che nella dichiarazione rettificativa eseguita in data [redacted] in forza di denuncia di successione presentata in data [redacted], ma da accertamenti eseguiti le particelle risultano intestate alla def. [redacted].

Formalità eseguita in data [redacted] registrata al n. [redacted] reg. gen. a favore di [redacted] ed a carico di [redacted], in virtù di atto di compravendita a rogito notaio [redacted] di Roma del 09.11.1985 rep. 12716/2001 mediante il quale venivano ceduti i diritti pari ad $\frac{1}{3}$ delle seguenti porzioni immobiliari:

- appezzamento di terreno agricolo con sovrastanti fabbricati e fabbricato da cielo a terra della superficie catastale di mq. 24.705 distinto in Catasto al F. 7 p.lle, 699, 701, 702
- appezzamento di terreno a varia coltura con sovrastanti fabbricati e fabbricato da cielo o terra in località Pilozzo o Cappellette della superficie catastale di mq. 79.103 riportato in Catasto al F. 7 p.lle, 141, 336, 142, 339, 103, 104, 335, 338, 354, 355, 187, 688, 186, 89, 90, 91, 92, 93.

Periodo dal 20.12.1988 alla data dell'incarico epoca in cui l'immobile sito in località Cappellette era di proprietà della [redacted]

Formalità eseguita in data 08.01.1990 registrata al n. [redacted] reg. gen. a favore della [redacted] ed a carico di [redacted] e [redacted] in virtù di atto di compravendita a rogito notaio [redacted] di Roma del 20.12.1988 rep. 12716/2001 mediante il quale venivano acquistate dalla [redacted] le seguenti porzioni immobiliari site nel Comune di MontePorzio Catone:

- appezzamento di terreno con sovrastanti fabbricati rurali e fabbricato da cielo a terra della superficie catastale di mq. 18.240 riportato in Catasto al F. 7 p.lle, 699, 701, 702, 942.
- appezzamento di terreno a varie colture con sovrastanti fabbricati rurali in località Cappellette della superficie di mq. 74.147 riportato in Catasto al F. 7 p.lle, 335, 338, 336.

Ipoteca volontaria iscritta per L.2.400.000.000 presso i RR. II. di Roma 2 in data 22.04.1984 al n. 4742 a favore della [redacted] ed a carico della [redacted] sul seguente immobile:

- Appezamento di terreno sito in Comune di Monte Porzio Catone distinto nel C.T. del Comune di Monte Porzio Catone al F. 7 p.lle 333, 336, 702, 1913, 1914, 1917

Ipoteca volontaria iscritta per L.2.000.000.000 presso i RR. II. di Roma 2 in data 22.04.1984 al n. 4742 a favore della [redacted] - [redacted] ed a carico la [redacted] sul seguente immobile:

- Appezamento di terreno sito in Comune di Monte Porzio Catone distinto nel C.T. del Comune di Monte Porzio Catone al F. 7 p.lle, 336, 338, 702, 1913, 1914, 1917

Pignoramento trascritto presso i RR. II. di Roma 2 in data [redacted] a favore della [redacted] - [redacted] sul seguente immobile:

- Appezamento di terreno sito in Comune di Monte Porzio Catone distinto nel C.T. del Comune di Monte Porzio Catone al F. 7 p.lle 336, 338, 702, 1913 (già 669/b), 1914 (già 1910/a), 1917 (già 1911/b)

PROPRIETA' Soc. [redacted]

Periodo dal 30.11.1984 epoca in cui l'immobile sito in località Cappellette era di proprietà della [redacted]

Formalità eseguita in data 21.12.1984 registrata al n. [redacted] reg. gen. a favore della [redacted] ed a carico di [redacted] in virtù di atto di compravendita a rogito notaio [redacted] di Frascati [redacted], rep. [redacted] mediante il quale la [redacted] acquistava il seguente immobile:

- appezzamento di terreno in Monte Porzio Catone della superficie di circa mq 23.580 distinto nel C.T. del Comune di Monteporzio al F.7 p.lle 82 (già 82/a), 84 (già 84/a), 85, 94, 96, 1165.

Ipoteca volontaria iscritta per L.2.000.000.000 presso i RR. II. di Roma 2 in data [redacted] al n. [redacted] a favore della [redacted] ed a carico della [redacted] sul seguente immobile:

- Appezamento di terreno sito in Comune di Monte Porzio Catone distinto nel C.T. del Comune di Monte Porzio Catone al F. 7 p.lle 84, 85, 94, 96, 1165.

Pignoramento trascritto presso i RR. II. di Roma 2 in data 29.09.2007 al n. [redacted] a favore della Banca di [redacted] e contro la [redacted] sul seguente immobile:

- Appezamento di terreno sito in Comune di Monte Porzio Catone distinto nel C.T. del Comune di Monte Porzio Catone al F. 7 p.lle 84, 85, 94, 96, 1165.

QUESITO N.2

A.4-) caratteristiche generali degli immobili

Il sottoscritto c.t.u si è recato nei luoghi oggetto di stima in data 5 febbraio 2009 alla presenza del dott. [redacted] in qualità di amministratore unico della [redacted], ha eseguito le operazioni di rito redigendo il **verbale di accesso** che si allega alla presente relazione (allegato b).

I terreni di che trattasi sono siti nel comune di Monte Porzio Catone loc.tà 'Le Cappellette' e precisamente:

Proprietà della [REDACTED]

- appezzamento di terreno con accesso dalla Via delle Cappellette s.n.c., e confinante con strada Provinciale Frascati-Colonna, strada vicinale via San Marco, via delle Cappellette, Individuato nel Catasto Terreni del Comune di Monteporzio Catone al F.7 p.lle 336, 338, 702, 1913, 1917, 2002, 2003 della superficie complessiva di mq. 30.755,00 (allegato c)

Proprietà della [REDACTED]

- appezzamento di terreno con accesso dalla Via delle Cappellette s.n.c. angolo Via Frascati - via Colonna, e confinante con via delle Cappellette, Villaggio dei cronisti, residua proprietà [REDACTED] salvo altri individuato nel Catasto Terreni del Comune di Monte Porzio Catone al F. 7 p.lle. 84, 85, 94, 96, 1165 della superficie complessiva di mq. 17.600,00. (allegato c)

QUESITO N.3

Il ctu ha accertato che la descrizione dell'immobile pignorato, è conforme a quanto riportato nell'atto di pignoramento. Le discordanze tra gli identificativi catastali citati nell'atto e quelli attuali sono state evidenziate e chiarite nella risposta al quesito n.1.

QUESITO N. 4

Non si sono riscontrate difformità tra il bene e quanto dichiarato all'Ufficio del Territorio.

QUESITO N. 5

Il Comune di Monte Porzio Catone è dotato di Piano Regolatore Generale la cui Variante è stata approvata con Delibera di Giunta Regionale del Lazio n. 242 del 18/04/2008.

Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 12.02.2009 gli appezzamenti di terreno oggetto di pignoramento, sono sottoposti alle seguenti norme e vincoli (allegato d):

La proprietà della [redacted] individuata nel Catasto Terreni del Comune di Monte Porzio Catone al F. 7 p.lle 336, 338, 2002, 2003, 1917, 702, 1913, ricade in " Zona H - Servizi privati - attrezzature turistico ricettive - sportive - ricreative - Verde privato - Sottozona H1A" con un indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,80 mc/mq.

Tale zona è destinata alla realizzazione di servizi privati (cat. Direzionale) e per attrezzature turistico ricettive la cui attuazione deve avvenire attraverso un progetto unitario esteso all'intera area con tale destinazione e dimensione.

La proprietà della [redacted], individuata nel Catasto Terreni del Comune di Monte Porzio Catone al F. 7 p.lle 82, 84, 85, 94, 96, 1165, ricade in "zona D - Attività Produttive - Sottozona D4 trasformazione e lavorazione del prodotto agricolo locale" con un rapporto di copertura pari al 15%.

La destinazione a sottozona D4 è attribuita ad aree sulle quali è prevista la realizzazione di manufatti per la trasformazione e lavorazione del prodotto agricolo locale e dei servizi connessi (Uffici Amministrativi, magazzini, depositi, abitazione del custode, servizi per il personale dipendente, ecc..) la cui attuazione deve avvenire attraverso un progetto unitario dimensionato secondo i parametri stabilito dalle N.T.A.

Compatibilmente con le esigenze di tutela paesaggistica è ammessa la deroga alla misura dell'altezza massima prevista nei casi di costruzione di volumi tecnici quali silos, ciminiere, serbatoi e quanto altro richiesto da comprovate necessità tecnologiche connesse all'attività produttiva.

L'intero territorio comunale è soggetto a **vincolo paesaggistico**, giusti decreti Ministeriali 02/04/1954 e 07/09/1962 mantenuti in vigore dall'art.145 del Decreto Legislativo 29/10/1999 n.490.

Il Comune di Monte Porzio Catone è stato incluso nell'elenco dei comuni ricadenti in zona dichiarata sismica e quindi soggetto alle norme della Legge 02/02/1974 n.64 giusto Decreto Ministeriale 01/04/1983;

Le sopradette norme hanno validità salvo quanto previsto da leggi e norme statali e regionali e dal P.T.P. Ambito n.9 approvato con Legge Regionale 06/07/1998 n.24 e s.m. e del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con Delibera G.R.L. n. 556/07 n. 1025/07.

QUESITO N.6

A-) AUTORIZZAZIONI

Sul lotto di terreno di proprietà della [REDACTED] è stato presentato in data 19/05/1998, con pratica edilizia n. [REDACTED] prot.6 [REDACTED] progetto per la costruzione di un edificio a destinazione alberghiera denominato [REDACTED]

Tale progetto è stato approvato in sede di Conferenza Servizi nella seduta del 02.12.1999 ottenendo quindi anche il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, alle condizioni riportate nella nota trasmessa dal Comune di Monte Porzio Catone in data 01.03.2000 (allegato d).

Il Comune di Monte Porzio Catone, come da certificazione rilasciata in data 22/09/2008 prot. N.14318, nella persona del Responsabile Area

Planificazione e Gestione del Territorio **attesta** che l'iter di approvazione del progetto risulta concluso ed il Permesso di Costruire potrà essere rilasciato contestualmente al versamento degli oneri di costruzione (art.16 D.P.R. 380/01) e di urbanizzazione e con la trasmissione della documentazione integrativa richiesta nella nota del 01/03/2000 prot.2744. (allegato d)

Non risultano autorizzazioni richieste o rilasciate sul lotto di terreno di proprietà dello [REDACTED]

QUESITO N. 7

L'immobile oggetto di vendita costituirà n. 2 lotti.

QUESITO N. 8

Gli immobili in oggetto risultano pignorati per l'intera quota.-

QUESITO N. 9

Al momento dell'accesso gli immobili erano liberi da persone e cose.

QUESITO N. 10

Come quesito n.9

QUESITO N. 11

L'immobile non ricade in area sottoposta ai vincoli di cui al quesito n.11

QUESITO N. 12

VALORE DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di determinare il più probabile valore di mercato attraverso la stima sintetica per comparazione.

Pertanto, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche sugli immobili della zona limitrofa, relativamente a beni simili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, valutato altresì lo stato di conservazione e manutenzione, confrontando i valori desunti dagli organi informativi del settore immobiliare, e per i motivi sopracitati, ritiene di poter determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, come di seguito indicato.

Si è ritenuto come meglio specificato in precedenza, di diversificare i valori da attribuire ai due appezzamenti di terreno in virtù della differente potenzialità edificatoria e di destinazione di P.R.G.

I prezzi unitari sono stati desunti e comparati con quelli di alcune pubblicazioni specializzate nel settore delle valutazioni immobiliari:

Valore unitario di mercato del terreno del lotto n.1 € / mq 80,00
[prop. ██████████]

Valore unitario di mercato del terreno delo lotto n.2 € / mq 50,00
[prop. ██████████]

Prezzo a base d'asta dell'immobile

V₁ = Valore di mercato del lotto n.1

➤ mq 30.755,00 x € 80,00 = € 2.460.400,00
(diconsi € duemilioniquattrocentosessantamilaquattrocento/00)

V₂ = Valore di mercato del lotto n.2

➤ mq 17.600,00 x € 50,00 = € 880.000,00
(diconsi € ottocentottantamila/00)

QUESITO N. 13

Si è provveduto a riferire le risultanze dell'attività espletata nella presente relazione.

QUESITO N. 14

Il c.t.u. ha provveduto ad inviare copia dell'elaborato peritale, ai creditori procedenti ed al debitore, mediante raccomandata A.R..

QUESITO N. 15

Il c.t.u. interverrà all'udienza del 02/04/2009.

QUESITO N. 16

Il c.t.u. provvederà al deposito del proprio elaborato tecnico-estimativo di dieci giorni prima dell'udienza fissata.-

QUESITO N. 17.

E' stato allegata la documentazione fotografica dell'intero compendio immobiliare. (allegato f)

QUESITO N. 18

Sono stati allegati la planimetria catastale del bene, le visure catastali attuali, copia della attestazione dell'approvazione del "Progetto Albergo [REDACTED]", del verbale di accesso, e tutta la documentazione necessaria.

QUESITO N. 19

Non ci sono stati ostacoli all'accesso.

QUESITO N. 20

E' stata redatta adeguata e dettagliata descrizione del bene pignorato con l'indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.-

QUESITO N. 21

E' stata estratta copia del fascicolo su supporto informatico.
(allegato I)

ALLEGATI:

- a) nomina, corrispondenza, quesiti, richiesta al G.E. deposito elaborato peritale;
- b) verbale di accesso;
- c) documentazione catastale
- d) documentazione comunale
- e) documentazione notarile e ipo-catastale;
- f) documentazione fotografica esterna
- g) quadro riassuntivo (riepilogo di cui al-quesito n. 20), schema per la pubblicità, bozza decreto di trasferimento;
- h) Specifica delle spese e degli onorari;
- i) CD Rom della c.t.u.

Tanto dovevasi in ossequio all'incarico ricevuto.

Velletri li, 24.01.2009



Il C. T.U.

(arch. Simona Zani)

