

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mattocchia Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 317/2019 del R.G.E.

promossa da

**Cassa Rurale BCC di Treviglio Soc. Coop.**

Codice fiscale: 00255130163

Partita IVA: 15240741007

Via C. Carcano, 6

24047 - Treviglio (BG)

**Equitalia Nord S.p.A.**

Codice fiscale: 07244730961

Via Andrea Moretti, 11

24122 - Bergamo (BG)

contro

Codice fiscale:

Partita IVA.



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 317/2019 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 805.000,00</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



## INCARICO

---

All'udienza del 30/07/2019, il sottoscritto Geom. Mattoccia Giorgio, con studio in Vicolo Giorgi, 50 - 00049 - Velletri (RM), email geom.mattoccia@gmail.com, PEC giorgio.mattoccia@geopec.it, Tel. 06 96155527, Fax 06 96155527, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Nettuno (RM) - Via della Pineta, 8, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

Azienda Agricola costituita da un fondo di natura agricolo della superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq 28'851, due serre in ferro e vetro della superficie coperta complessiva di mq 5'374, da tre serre in ferro e PVC della superficie coperta complessiva di mq 5'456, da tre edifici, tutti composti al solo piano terra adibiti a laboratorio, due abitazioni (di cui una con struttura prefabbricata ad uso del custode) ed a magazzino.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Nettuno (RM) - Via della Pineta, 8, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Dall'esame della certificazione notarile redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA) e dalla relazione preliminare redatta dall'Avv. Raffaella Dorigo del foro di Velletri, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



Codice fiscale:  
Partita IVA

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

## CONFINI

L'intera azienda agricola confina a Nord con particelle 1035 e 1037, ad Est con Via della Pineta, a Sud con particella 70 ad Ovest con fosso demaniale s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	17664,00 mq	17664,00 mq	0,01	141,31 mq	0,00 m	Terra
Abitazione Muratura	53,04 mq	69,29 mq	0,85	58,90 mq	2,80 m	Terra
Abitazione Prefabbricata	38,85 mq	42,00 mq	0,80	33,60 mq	3,00 m	Terra
Veranda	17,96 mq	17,96 mq	0,20	3,59 mq	3,00 m	Terra
Laboratorio	94,03 mq	122,54 mq	0,85	104,16 mq	3,00 m	Terra
Magazzino	84,14 mq	94,97 mq	0,50	47,48 mq	3,00 m	Terra
Serra in Vetro	5374,00 mq	5374,00 mq	0,10	537,40 mq	3,70 m	Terra
Serra in PVC	5456,00 mq	5456,00 mq	0,07	381,92 mq	3,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1308,36 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1308,36 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/1996 al 13/07/1999		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 258, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5



		Piano T
Dal 27/11/1996 al 09/06/2000		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 258, Sub. 1 Categoria D8 Graffato 259 e 887
Dal 13/07/1999 al 18/10/2000		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 258, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 290,51 Piano T
Dal 09/06/2000 al 13/10/2000		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 258, Sub. 1 Categoria D10 Graffato 259 e 887
Dal 13/10/2000 al 01/10/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 258, Sub. 1 Categoria D10 Graffato 259 e 887
Dal 18/10/2000 al 02/12/2004		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 258, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano T
Dal 01/10/2009 al 19/03/2010		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 258, Sub. 501 Categoria D10 Rendita € 30.176,00 Graffato da 1107 a 1119
Dal 19/03/2010 al 13/11/2019		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 258, Sub. 501 Categoria D10 Rendita € 30.176,00 Graffato da 1107 a 1119

Si specifica che i titolari catastali corrispondono con quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	258	501		D10				30176 €		da 1107 a 1119
u	4	258	2		A4	2	4,5	65 mq	278,89 €	T/B	

### Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si specifica che sulla planimetria catastale e sull'estratto di mappa è presente ancora il fabbricato demolito identificato con la particella 259. Occorrerà presentare un'aggiornamento catastale per regolarizzare le planimetrie catastali e l'estratto di mappa alla situazione attuale.

## PRECISAZIONI

---

Dagli atti risultano presenti credito iscritti e precisamente:

- in Liquidazione Coatta Amministrativa (codice fiscale \_\_\_\_\_), Non Intervenuto;
- \_\_\_\_\_ S.r.l. (codice fiscale \_\_\_\_\_), Intervenuto;
- Gruppo \_\_\_\_\_, (codice fiscale: \_\_\_\_\_) Intervenuto;
- \_\_\_\_\_ e - Riscossione, (codice fiscale: 13756881002),
- \_\_\_\_\_; (codice fiscale \_\_\_\_\_), non intervenuto.

## PATTI

---

Non sono stati rilevati patti da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

---

In sede di sopralluogo, si è constatato che le strutture murarie si trovano in uno stato di manutenzione e conservazione appena sufficiente. Le serre visivamente risultano ben strutturate e in uno stato di conservazione sufficiente anche queste abbisognano di opere di manutenzione ordinaria.

## PARTI COMUNI

---

L'azienda agricola non ha parti comuni con altre proprietà limitrofe.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile pignorato non è sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Da accertamenti effettuati, non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale. Non risultano altresì diritti demaniali o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Particella 258: Realizzata con muri in elevazione in blocchi di tufo poggiati su fondazioni a travi rovesce in C.A.. La copertura in parte è a tetto a due falde con struttura in legno ed in parte è a terrazzo



non praticabile.

Particella 1110: Realizzato struttura a gabbia con pilastri e travi in ferro, le tamponature sono costituite da pannelli prefabbricati. La copertura è a tetto a due falde costituita da una struttura metallica coperta con pannelli prefabbricati.

Particella 1113: Realizzato con struttura prefabbricata poggiata su basamento in c.a. La copertura è a tetto a due falde coperto con pannelli coibentati. La veranda è costituita da quattro pilastri in ferro collegati tra loro da una trave in ferro a cui sono poggiati i pannelli coibentati identici a quelli della copertura.

Serre in vetro: Fondazioni con cordoli in cemento armato, struttura in elevazione e di copertura composta da una gabbia a putrelle in ferro e capriate il tutto definito con vetri.

Serre in Nylon: Struttura in elevazione e di copertura composta da una gabbia in ferro il tutto coperto con nylon.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Si specifica che l'azienda in parte è stata ceduta in locazione con contratti non opponibili alla procedura a due diverse ditte.

In particolare le particelle 1108, 1109, 1110, 1114, 1115, 1117 e 1118 sono date in locazione al sig. [redacted] con contratto stipulato in data 01/08/2016 ma non risulta registrato. Il contratto prevede una durata di anni dieci dal 01/08/2016 al 31/07/2026 ed il canone di locazione annuale è pari ad € 2'000.00.

Le Serre indicate con le particelle 1116 e 1119 sono date in locazione al sig. [redacted] con contratto stipulato in data 01/10/2019 ma non risulta registrato. Il contratto prevede una durata di anni tre dal 01/10/2019 al 30/09/2022 ed il canone di locazione annuale è pari ad € 8'400.00

Le restanti particelle, 259, 258, 1107, 1111, 1112 e 1113 risultano ancora in uso esclusivo della ditta proprietaria.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1996 al 13/07/1999	I F N I	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nossa Attilio	27/11/1996	60760	19063
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	18/01/1997	1941	1407
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 13/07/1999 al 18/10/2000	CF/ P.IVA	<b>Mutamento Denominazione o Ragione Sociale</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Nossa Attilio	13/07/1999	64384	20779	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Roma 2	11/10/1999	34759	22938	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
		Dal 18/10/2000 al 02/12/2004	er 1/1 ce 5	<b>Compravendita</b>		
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
Notaio Nossa Attilio	18/10/2000			66176		
<b>Trascrizione</b>						
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
Roma 2	15/12/2000			48655	31931	
<b>Registrazione</b>						
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 02/12/2004	02/10510100			<b>Mutamento della denominazione o Ragione Sociale</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Patanè Francesco Luigi	02/12/2004	17662		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Roma 2	12/01/2005	1354	963	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;





- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 2 il 29/07/2008  
 Reg. gen. 45273 - Reg. part. 10271  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 455.000,00  
 A favore di  
 Contr  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 350.000,00  
 Rogante: Notaio Patanè Francesco  
 Data: 18/07/2008  
 N° repertorio: 27453  
 N° raccolta: 4107  
 Note: Alla data di iscrizione dell'Ipoteca Volontaria
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 2 il 12/10/2011  
 Reg. gen. 52872 - Reg. part. 10344  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 390.000,00  
 A favore di p.  
 Contrc IE  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 300.000,00  
 Rogante: Notaio Patanè Francesco  
 Data: 06/10/2010  
 N° repertorio: 30149  
 N° raccolta: 5558  
 Note: Alla data di iscrizione dell'Ipoteca Volontaria l.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 2 il 06/11/2012  
 Reg. gen. 48821 - Reg. part. 6889  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 100.000,00  
 A favore di  
 Contrc  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 130.000,00  
 Rogante: Notaio Patanè Francesco



- Data: 18/10/2012  
N° repertorio: 33533  
N° raccolta: 7676  
Note: Alla data di iscrizione dell'Ipoteca Volontaria
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 17/04/2013  
Reg. gen. 16243 - Reg. part. 2104  
Quota: 1/1  
Importo: € 288.000,00  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 160.000,00  
Rogante: Notaio Patanè Francesco  
Data: 15/04/2013  
N° repertorio: 34273  
N° raccolta: 8025  
Note: Alla data di iscrizione dell'Ipoteca Volontaria
  - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 11/02/2015  
Reg. gen. 4514 - Reg. part. 699  
Quota: 1/1  
Importo: € 33.500,44  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 26.893,49  
Rogante: Tribunale di Bergamo  
Data: 30/07/2014  
N° repertorio: 4714  
N° raccolta: 2014  
Note: Alla data di iscrizione dell'Ipoteca Giudiziale la ditta
  - **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 14/04/2015  
Reg. gen. 13794 - Reg. part. 2115  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di  
Paolo  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 20.348,36  
Rogante: Tribunale di Treviso  
Data: 18/02/2015  
N° repertorio: 662  
N° raccolta: 2015
  - **Ipoteca Legale** derivante da Iscrizione a ruolo  
Iscritto a Roma 2 il 18/05/2015  
Reg. gen. 19407 - Reg. part. 2952  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.980,50  
A favore di

l.



Contro .....  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 110.490,25  
Data: 14/05/2015  
N° repertorio: 1112  
N° raccolta: 1915

- **Ipoteca Legale** derivante da Iscrizione a ruolo  
Iscritto a Roma 2 il 11/05/2016  
Reg. gen. 22134 - Reg. part. 3586  
Quota: 1/1  
Importo: € 159.698,10  
A favore di .....  
Contro .....  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 79.849,05  
Data: 10/05/2016  
N° repertorio: 1367  
N° raccolta: 1916
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 10/10/2017  
Reg. gen. 46484 - Reg. part. 8081  
Quota: 1/1  
Importo: € 22.000,00  
A favore di .....  
Contro .....  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 18.290,82  
Rogante: Tribunale di Bergamo  
Data: 19/07/2017  
N° repertorio: 4368

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 28/06/2019  
Reg. gen. 32348 - Reg. part. 22541  
Quota: 1/1  
A favore di .....  
Contro .....  
Formalità a carico della procedura

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile di che trattasi è un'azienda agricola ed il terreno dove si esercita l'attività agricola è di natura Agricola. I manufatti in esso insistenti sono tutti funzionali alla detta attività.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile di che trattasi in epoca antecedente l'anno 1967 era composto da un terreno con sovrastanti comodi murati. In data 19/10/1970 il Comune di Nettuno ha rilasciato la Licenza Edilizia allegata alla pratica n. 3390 pedr "il riattamento e la trasformazione di fabbricati esistenti e la costruzione di capannoni". Per la stessa sono stati rinvenuti le comunicazioni di inizio e fine lavori datati rispettivamente 13/11/1970 prot. 14987 e, 04/03/1971 prot. 9187. Nel fascicolo è stato altresì rinvenuto il Certificato di Abitabilità datato 16/12/1971 (vedi allegati "licenza 1970").

Successivamente, il Comune di Nettuno ha rilasciato la Concessione n. 649/97 del 30/12/1997 per la "costruzione di una casa prefabbricata". A questa, oltre alla concessione ed il relativo grafico di progetto allegato è stata rinvenuta la comunicazione di inizio lavori (vedi allegati "Concessione 1997"). Il Comune di Nettuno ha rilasciato una ulteriore Concessione, la n. 368/98 del 09/07/1998 per la realizzazione di una "serra/ombraio a dodici campate". Per questa, nella pratica, sono stati rinvenuti la Concessione ed il grafico di progetto in essa allegato (vedi allegati "Concessione 1998").

Infine, il Comune di Nettuno ha rilasciato un'ultima Concessione, la n. 127/2003 del 16/03/2003 per la realizzazione di una "serra/ombraio a cinque campate ed una rampa di carico". La serra è stata realizzata, mentre la rampa di carico no. la realizzazione in difetto, in questo caso, non crea un abuso edilizio, perchè comunque può sempre essere realizzata con la presentazione di una SCIA per il completamento delle opere (vedi allegati "Concessione 2003").

Esaminando l'intera azienda e dagli accertamenti metrici e fotografici effettuati, si è constatato che l'immobile già esistente, in catasto individuato con la particella 259 è stato demolito, mentre sul fianco ovest del fabbricato individuato catastalmente con la particella 258 è stata abusivamente realizzata una tettoia in ferro il cui stato conservativo è risultato insufficientemente resistente che dovrà essere demolita, sia ai fini urbanistici, sia ai fini strutturali.

Del resto l'azienda agricola ed i fabbricati/serre in essa presenti, risultano conformi alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili pignorati sono parte di un'azienda agricola composta da alcuni immobili, tutti comunque funzionali all'attività a cui sono destinati. Per tale motivo l'intero complesso immobiliare deve formare un unico lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Nettuno (RM) - Via della Pineta, 8, piano Terra  
Azienda Agricola costituita da un fondo di natura agricolo della superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq 28'851, due serre in ferro e vetro della superficie coperta complessiva di mq 5'374, da tre serre in ferro e PVC della superficie coperta complessiva di mq 5'456, da tre edifici, tutti composti al solo piano terra adibiti a laboratorio, due abitazioni (di cui una con struttura prefabbricata ad uso del custode) ed a magazzino.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 258, Sub. 501, Categoria D10, Graffato da 1107 a 1119 - Fg. 4, Part. 258, Sub. 2, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 805.000,00

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'igienicità ecc. che nel caso specifico sono sufficienti. Ciò è scaturito dal fatto che l'azienda è utilizzata solo per quanto riguarda le serre sia in PVC che in vetro, l'abitazione prefabbricata ed il magazzino. Il laboratorio e l'abitazione in muratura sono inutilizzate ed abbandonate.

2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari con i centri economici del circondario, ecc., che, in questo caso, sono da giudicarsi buoni in quanto l'immobile si trova in un'area prevalentemente agricola ben collegata da strade comodamente percorribili anche da mezzi pesanti;

3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e soprattutto presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale.

Per la stima si è adottato il metodo sintetico in base al parametro metro quadrato di superficie commerciale lorda, detratti i costi per le opere di manutenzione ordinaria oltre ad una percentuale di deprezzamento pari al 20% dovuto alla vetusta delle strutture murare e metalliche facenti parte dell'azienda. Costi di manutenzione che da conteggi effettuati corrispondono ad un importo di € 40'000.00.

Il più probabile valore commerciale dell'immobile pignorato è dato dalla seguente formula: € 1'046'688.00 - € 40'000.00 = € 1'006'688,00 - 20% = € 805'350.40. Questo arrotondato per difetto da un probabile valore commerciale di € 805'000.00.

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Azienda agricola Nettuno (RM) - Via della Pineta, 8, piano Terra	1308,36 mq	800,00 €/mq	€ 1.046.688,00	100,00%	€ 805.000,00
				Valore di stima:	€ 805.000,00

Valore di stima: € 805.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	40000,00	€

**Valore finale di stima: € 805.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 21/05/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mattochia Giorgio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Atto di provenienza - TITOLI DI PROPRIETA'
- ✓ N° 2 Altri allegati - CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ✓ N° 1 Altri allegati - IPOTECA VOLONTARIA 2001
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborati planimetrici
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali



- ✓ N° 4 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborati grafici



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Nettuno (RM) - Via della Pineta, 8, piano Terra  
Azienda Agricola costituita da un fondo di natura agricolo della superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq 28'851, due serre in ferro e vetro della superficie coperta complessiva di mq 5'374, da tre serre in ferro e PVC della superficie coperta complessiva di mq 5'456, da tre edifici, tutti composti al solo piano terra adibiti a laboratorio, due abitazioni (di cui una con struttura prefabbricata ad uso del custode) ed a magazzino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 258, Sub. 501, Categoria D10, Graffato da 1107 a 1119 - Fg. 4, Part. 258, Sub. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile di che trattasi è un'azienda agricola ed il terreno dove si esercita l'attività agricola è di natura Agricola. I manufatti in esso insistenti sono tutti funzionali alla detta attività.

**Prezzo base d'asta: € 805.000,00**





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 317/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 805.000,00**

Bene N° 1 - Azienda agricola			
<b>Ubicazione:</b>	Nettuno (RM) - Via della Pineta, 8, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Azienda agricola Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 258, Sub. 501, Categoria D10, Graffato da 1107 a 1119 - Fg. 4, Part. 258, Sub. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	1308,36 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In sede di sopralluogo, si è constatato che le strutture murarie si trovano in uno stato di manutenzione e conservazione appena sufficiente. Le serre visivamente risultano ben strutturate e in uno stato di conservazione sufficiente anche queste abbisognano di opere di manutenzione ordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	Azienda Agricola costituita da un fondo di natura agricolo della superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq 28'851, due serre in ferro e vetro della superficie coperta complessiva di mq 5'374, da tre serre in ferro e PVC della superficie coperta complessiva di mq 5'456, da tre edifici, tutti composti al solo piano terra adibiti a laboratorio, due abitazioni (di cui una con struttura prefabbricata ad uso del custode) ed a magazzino.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

