

TRIBUNALE DI TIVOLI VIALE ARNALDI N°19 - TIVOLI (RM)
UFFICIO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

G.E. Dott. Filippo Maria Tropiano



Procedura Esecuzione n°4364/2010

Valore a base d'asta Agriturismo in Morlupo (Rm): €. 2.150.415,00

Procedura Esecuzione n°224/2011

Valore a base d'asta Agriturismo e terreni
in Morlupo (Rm):

€. 357.271,20

Si precisa che tale relazione di Stima Immobiliare, riguarda
ambidue le Procedure di Esecuzione Immobiliari di cui ai
nn°4364/2010 e 224/2011 R.G. Es..

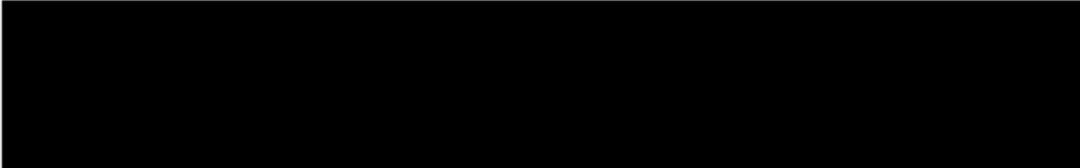
Pertanto:

Procedura esecutiva n°4364/2010 promossa da:

➤



➤

- a. Risultano mancanti sia le visure storiche dell'immobile destinato ad Agriturismo che le visure riferite a tutti i terreni di pertinenza, il tutto oggetto di Pignoramento Immobiliare;
 - b. risultano mancanti le relative planimetrie catastali sia del piano interrato, del piano terra che del piano interrato, il tutto facente parte dell'intero dell'immobile destinato ad Agriturismo ubicato in Morlupo (Rm) loc. Prevignano Snc;
 - c. risultano mancanti tutti gli estratti di mappa catastali.
- Per quanto riguarda la conservatoria dei RR.II.:
 - a. Manca la copia dell'atto di provenienza dell'immobile, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe.
- Inoltre risultano agli atti del fascicolo:
 - a) copia Atto di Precetto redatto dall'Avv. D'Ercole Stefano Marco nella data del mese di Settembre 2010;
 - b) 
 - c) copia Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, redatta in Roma (Rm) dal notaio Raffaele Casertano nella data del 31/05/2011;
 - d) copia Nota di Trascrizione di Pignoramento Presentazione n°241 del 30/05/2011 Reg. Gen. n°18.216 Racc. n°29.124;
 - e) copia contratto di mutuo agrario ipotecario redatto dal notaio Nicola Cinotti nella data del 14/01/2008 di cui al Rep. n°125.986 Racc. n°47.354;
 - f) copia Ricorso d'Intervento redatto dall'Avv. Cammarota Massimo nella data del 20/04/2012;
 - g) copia Ricorso d'Intervento redatto dall'Avv. Mascia Gianguido nella data del 20/07/2011.

Nel fascicolo d'ufficio di cui alla **Procedura Esecuzione n°4364/2010** sono presenti i seguenti documenti:

- Per quanto riguarda la conservatoria dei RR.II.:

b. Manca la copia dell'atto di provenienza dell'immobile, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe.

• Inoltre risultano agli atti del fascicolo:

h) Copia visura storica catastale riferita all'immobile destinato ad Agriturismo -*distinto al N.C.E.U. di Roma foglio 23 part.185-*, ubicato in Morlupo (Rm) loc. Prevignano Snc;

i) copie planimetrie catastali riferite al piano interrato/terra e primo dello stesso immobile destinato ad Agriturismo;

j)



k) copia Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, redatta in Roma (Rm) dal notaio Giovanni Floridi nella data del 15/03/2011;

I documenti mancanti, sono stati inseriti alla fine della presente relazione tecnica sotto forma di Allegati opportunamente numerati:

- ✓ **Vedi allegato n°1** (Documentazione nota di Trascrizione Rep. n°56.219 Racc. n°5.106;
- ✓ **Vedi allegato n°2** (Contratto di Affitto a favore del Colle delle Querce Conduttrice Sig.ra Bizzarri Leonilde n°1055 del 17/02/2011);
- ✓ **Vedi Allegato n°3** (Copia istanza di permesso di costruire n°62/2004 (attrezzature agricole e magazzini);
- ✓ Copia istanza di variante al Permesso di Costruire n°62/2004 e successivo rilascio di P. di Costr. N°11/2006.
- ✓ **Vedi Allegato n°4** N°1 planimetria catastale inerente il complesso agrituristico
- ✓ **Vedi Allegato n°5** (Istanze di visura per consultazione fascicolo e rilascio copie sia all'Ufficio Tecnico che all'Ufficio Condono Comune di Morlupo (Rm), prot.Ili 3.453 del 01/03/2013);
- ✓ **Vedi Allegato n°6** (Istanza consegnata all'Ufficio del Registro di Palestrina nella data del 01/03/2013 e relativa risposta da parte dell'ufficio preposto);

- ✓ **Vedi Allegato n°7** Copia istanza di Denuncia Inizio Attività prot.19234 del 19/12/2006;
- ✓ Istanza di variante alla D.I.A. per modifica partizioni interne, cambio prospettico, cambio d'uso, etc.
- ✓ **Vedi Allegato n°8** (Copia istanza di denuncia inizio attività prot.9855 del 29/05/2008 (richiesta attività per esercizio agrituristico).
- Vedi Allegato n°9** (Certificato di Agibilità riferita alla D.I.A di cui al prot.20.689 del 13/12/2007
- ✓ **Vedi Allegato n°10** (Stralci catastali, stralci P.R.G., copia viste assonometriche e planimetrie scala 1:100, riferita all'unità immobiliare, ubicata in Morlupo (Rm) loc. Prevignano Snc);
- ✓ **Vedi Allegato n°11** (Copie certificazioni rilasciate dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari Roma II nella data del 25/09/2013 prot. n° RM 672.833).
- ❖ **Vedi Allegato n°12** (Certificato di destinazione urbanistica);
- ✓ **Vedi Allegato n°13** (Allegato fotografico a colori);
- ✓ **Vedi Allegato n°14** (Copia primo verbale di sopralluogo del 22/03/2013, copia secondo Verbale di sopralluogo del 09/04/2013, copia terzo Verbale di sopralluogo del 21/05/2013, copia quarto Verbale di sopralluogo del 31/07/2013),
- ✓ 013, in merito alla comunicazione del primo accesso).
- ✓ **Vedi Allegato n°15** (Copia nomina Esperto del 09/01/2013 e successivo Giuramento del 31/01/2013).

Risposta al Primo Quesito, inerente la completezza della documentazione -ai sensi dell'art.567 comma 2-

Come già anticipato da una prima "Analisi della documentazione depositata -ai sensi dell'art.567 del c.p.c.-", il sottoscritto effettuando una scrupolosa ricerca degli atti esistenti nei due fascicoli di causa, si comunica che per quanto riguarda la Procedura di Esecuzione n°4364/2010 **si evidenzia la mancanza** dell'atto di provenienza dell'immobile staggito. Infine **si comunica, la presenza** della visura storica catastale riferita all'immobile destinato ad Agriturismo, della relativa planimetria catastale, relativo Atto di Pignoramento e Certificazione Notarile redatta dal notaio Giovanni Floridi.

Ora andremo a descrivere la documentazione rinvenuta all'interno della Procedura n°224/2011, in cui **viene evidenziata** la mancanza di: visure storiche catastali, le planimetrie catastali dell'immobile destinato ad Agriturismo **mentre viene riscontrata** la presenza dell'Atto di Precetto, dell'Atto di Pignoramento, della certificazione notarile, della nota di Trascrizione del pignoramento e copia contratto di Mutuo Agrario.

Risposta al Secondo Quesito, inerente la descrizione e cronistoria dell'invio di comunicazione scritte, finalizzate allo svolgimento delle operazioni peritali;

Prima di tutto si comunica che lo scrivente Esperto, ha redatto un Verbale di Giuramento in congiunta al Custode Giudiziario (Avv. Rocca Alessia) nella data del 31/01/2013.

Pertanto, per un primo concordo del sopralluogo di rito il Custode Giudiziario (Avv. Rocca Alessia), ha inviato:

○



Quanto sopra descritto la cronistoria delle comunicazione scritte/inviata al Debitore Esecutato.

Riposta al Terzo Quesito, inerente l'accertamento della proprietà del debitore o altri e predisposizione elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

Come richiesto da tale quesito, lo scrivente fa presente che svolto i relativi sopralluoghi rispettivamente nella data del 22/03/2013 - 09/04/2013 -21/05/2013 -31/07/2013, ed avendo eseguito numerose ricerche all'interno degli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, ha avuto la possibilità di accertare che l'immobile Pignorato,



elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni.

Pertanto, vengono indicate di seguito le titolarità del bene con specificazione del regime patrimoniale matrimoniale, il tutto come evinto dall'Atto di *Compravendita rogato in Roma dal notaio Cinotti Nicola in data 05/05/2005*, di cui alla tabella sottostante di cui al *Rep. n°114.623/41.119*:

➤	[REDACTED]
il tutto riferito all'intero Compendio Immobiliare costituito da un immobile destinato ad Agriturismo e numerosi terreni pertinenziali	

Infine come richiesto dal quesito, si riepiloga di seguito l'elenco in ordine crescente di data, delle Trascrizioni e delle Iscrizioni risultanti allegato del bene oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune di Morlupo (Rm) Località Previgiano Strada Via di Santa Lucia n°3733.

Nota di Trascrizione

Registro Generale n°30.456

Registro Particolare n°17.420

Presentazione n°270 del 13/05/2005

Descrizione: Atto Notarile Pubblico

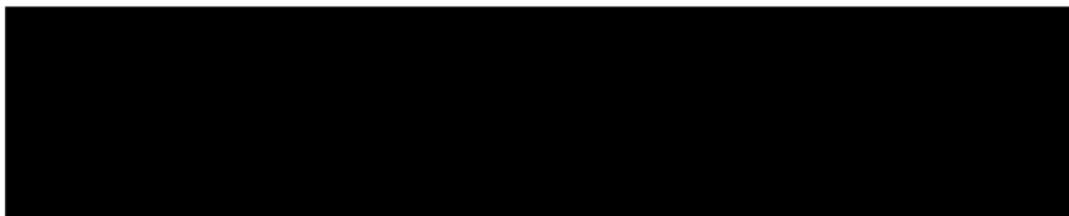
Data: 05/05/2005

Numero di Repertorio 114.623/41.149

Notaio: Cinotti Nicola

Descrizione: Compravendita

A favore:



Contro:

Per la descrizione immobili vai pagina nn°33/34/35

Nota di Iscrizione

Registro Generale n°30.457

Registro Particolare n°8.314 Presentazione n°271 del
13/05/2005

Descrizione: Atto Notarile Pubblico

Data: 05/05/2005

Numero di Repertorio 114.624/41.150

Notaio: Cinotti Nicola

Sede: Roma (Rm)

Specie: Ipoteca volontaria

A favore:

Contro:

Per la descrizione immobili vai pagina n°33/343/35

Dom. di Annotazione

Registro Generale n°11.794

Registro Particolare n°2.865 Presentazione n°69 del 26/02/2008

Descrizione: Atto Notarile Pubblico

Data: 12/09/2006

Numero di Repertorio 121.344

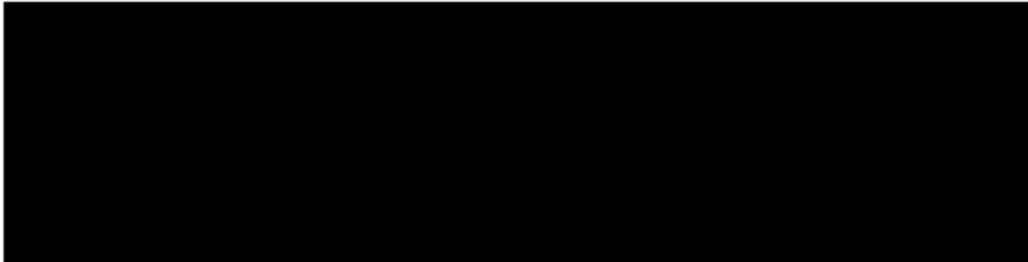
Notaio: Cinotti Nicola

Sede: Roma (Rm)

Tipo di annotazione: Annotazione e iscrizione

A favore:

Contro:



Dom. di Annotazione

Registro Generale n°11.795

Registro Particolare n°2.866 Presentazione n°70 del 26/02/2008

Descrizione: Atto Notarile Pubblico

Data: 12/09/2006

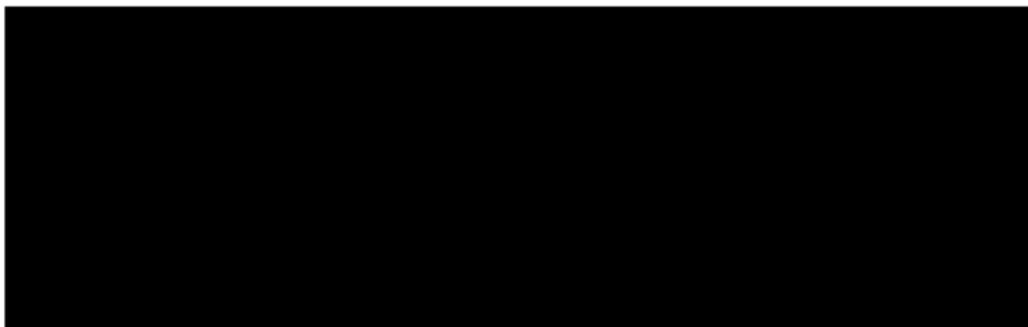
Numero di Repertorio 121.344

Notaio: Cinotti Nicola

Sede: Roma (Rm)

Tipo di annotazione: Annotazione a iscrizione

A favore:



Contro:

Dom. di Annotazione

Registro Generale n°11.796

Registro Particolare n°2.867 Presentazione n°71 del 26/02/2008

Descrizione: Atto Notarile Pubblico

Data: 12/09/2006

Numero di Repertorio 121.344

Notaio: Cinotti Nicola

Sede: Roma (Rm)

Tipo di annotazione: Annotazione a iscrizione

A favore:

Contro:



Dom. di Annotazione

Registro Generale n°62.351

Registro Particolare n°11.528 Presentazione n°181 del 20/10/2008

Descrizione: Atto Notarile Pubblico

Data: 23/05/2005

Numero di Repertorio 114.886/41.299

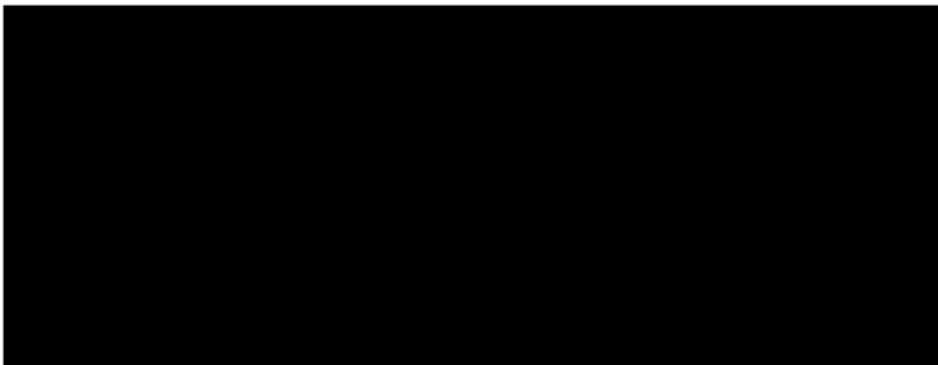
Notaio: Cinotti Nicola

Sede: Roma (Rm)

Tipo di annotazione: Annotazione a iscrizione

A favore:

Contro:



Nota di Trascrizione

Registro Generale n°71.386

Registro Particolare n°41.416

Presentazione n°178 del 29/10/2005

Descrizione: Atto Notarile Pubblico

Data: 05/10/2005

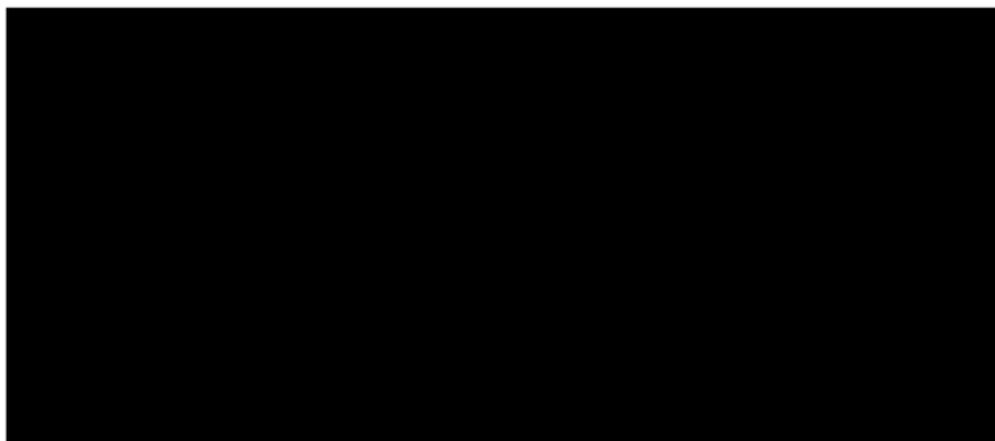
Numero di Repertorio 21.907/10.791

Notaio: Cannata Bernardo

Descrizione: Compravendita

A favore:

Contro:



Acquisto riferito ai terreni siti nel Comune di Morlupo distinti al N.C.T. di Roma foglio 23 part.IIe 1/2/42/70/114.

Nota di Iscrizione

Registro Generale n°60.530

Registro Particolare n°15.144

Presentazione

n°250

del

15/09/2006

Descrizione: Atto Notarile Pubblico

Data: 13/09/2006

Numero di Repertorio 22.991/11.647

Notaio: Cannata Bernardo

Sede: Castelnuovo di Porto (Rm)

Specie: Ipoteca volontaria

A favore:



Contro:



Nota di Iscrizione

Registro Generale n°3.131

Registro Particolare n°550 Presentazione n°249 del
17/01/2008

Descrizione: Atto Notarile Pubblico

Data: 14/01/2008

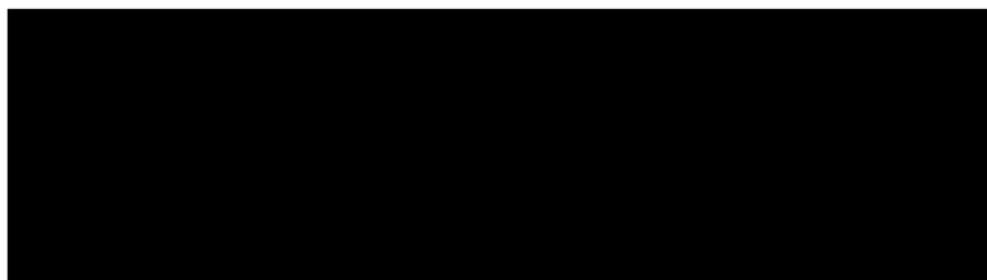
Numero di Repertorio 125.986/47.354

Notaio: Cinotti Nicola

Sede: Roma (Rm)

Specie: Ipoteca volontaria

A favore:



Contro:

Dom. di Annotazione

Registro Generale n°40.136

Registro Particolare n°8.155 Presentazione n°135 del
07/07/2008

Descrizione: Atto Notarile Pubblico

Data: 25/06/2008

Numero di Repertorio 784/536

Notaio: Giulianelli Silvia

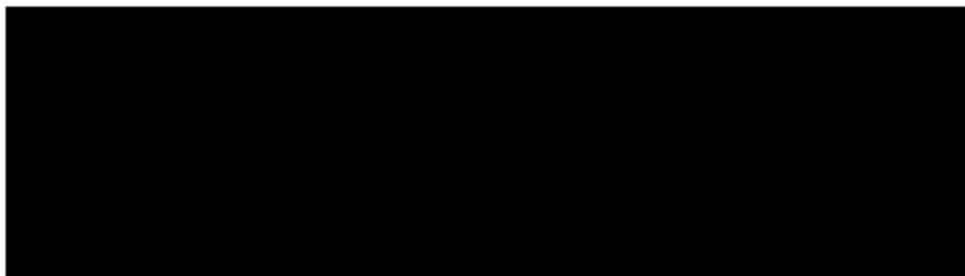
Sede: Roma (Rm)

Tipo di annotazione: Annotazione a iscrizione

Descrizione: Erogazione a saldo

A favore:

Contro:



Nota di Iscrizione

Registro Generale n°58.541

Registro Particolare n°17.332 Presentazione n°173 del
21/09/2009

Descrizione: Altro Atto

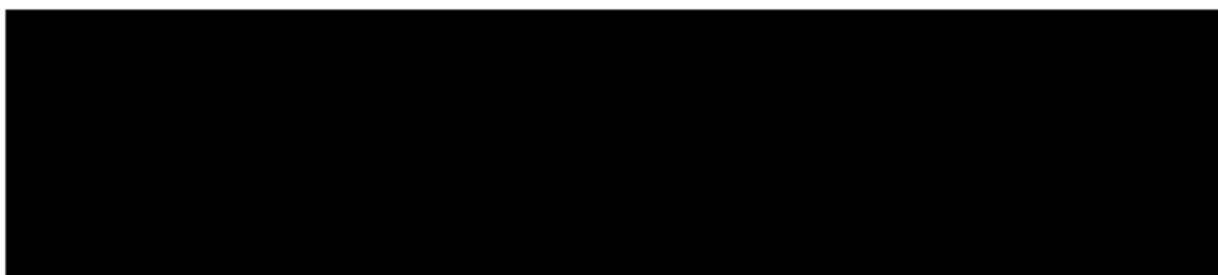
Data: 09/09/2009

Numero di Repertorio 132.636/97

Pubblico Ufficiale: Equitalia Gerit S.p.a.

Sede: Roma (Rm)

Specie: Ipoteca legale



Nota di Iscrizione

Registro Generale n°52.975

Registro Particolare n°12.544 Presentazione n°11 del 02/09/2010

Descrizione: Altro Atto

Data: 23/08/2010

Numero di Repertorio 119.737/97

Pubblico Ufficiale: Equitalia Gerit S.p.a.

Sede: Roma (Rm)

Specie: Ipoteca legale



Nota di Trascrizione

Registro Generale n°7.548

Registro Particolare n°4.697 Presentazione n°98 del 17/02/2011

Descrizione: Atto Giudiziario

Data: 08/11/2010

Numero di Repertorio 1.172

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Tivoli

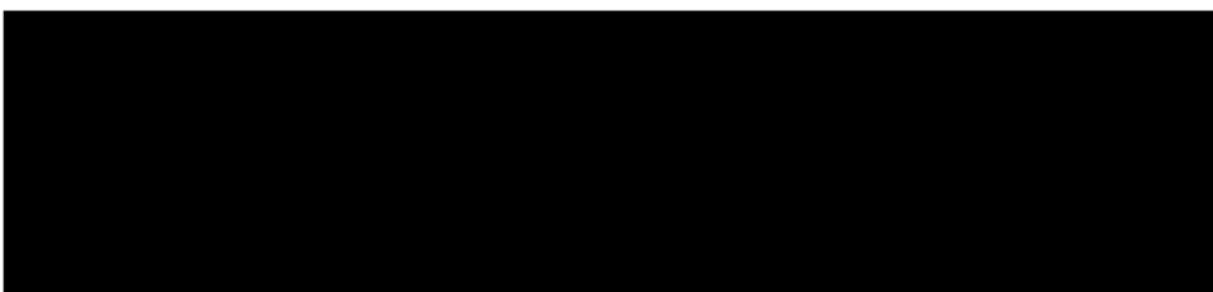
Sede: Tivoli (Rm)

Dati relativi alla convenzione

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Richiedente: Avv. Felici Daniele



Nota di Trascrizione

Registro Generale n°29.124

Registro Particolare n°18.216 Presentazione n°241 del 30/05/2011

Descrizione: Atto Giudiziario

Data: 15/04/2011

Numero di Repertorio 1.186

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Tivoli

Sede: Tivoli (Rm)

Dati relativi alla convenzione

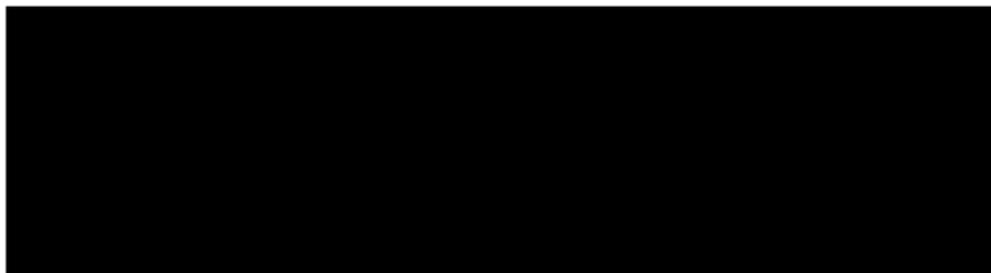
Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Richiedente: Dott. Badia Alfonso

A favore:

Contro:



 Sono state effettuate anche diverse ricerche per reperire il relativo Atto di provenienza, riferito agli immobili oggetto di descrizione, naturalmente il tutto ubicato in Morlupo (Rm) loc. Prevignano Via Santa Lucia n°3733 con cui vengono indicati di seguito i relativi dati identificativi:

- ✓ Nota di Trascrizione di cui al Registro Generale Rep. n°56.219 Racc. n°5.106 redatto dal notaio Giancarlo Giglio nella data del 14/06/2001.

Tale atto è stato opportunatamente inserito sotto l'**Allegato n° 1**.

Risposta al Quarto Quesito, inerente la descrizione dell'esistenza di varia vincolistica insistente sull'immobile oggetto di pignoramento;

Dalle diverse informazioni assunte dall'Ufficio Tecnico di Morlupo (Rm) ed avendo dovutamente richiesto le relative certificazioni, si riporta di seguito un dettagliato elenco indicante la varia e sola vincolistica presente sull'intero Compendio Immobiliare staggito, il tutto ubicato in Morlupo (Rm) località Prevignano Via Santa Lucia n°3733:

- ✓ Immobile adibito ad Agriturismo al piano sottostrada - terra - primo - *distinto al N.C.E.U. di Roma foglio 23 part.185-* oltre ai numerosi appezzamenti di terreno dettagliatamente descritti a pagina nn°33/34/35 della presente relazione di Stima.

Preiscrizioni:

- **Che i terreni distinti al N.C.T.:**

- P.R.G. in vigore: Sottozona E₃ zona agricola di pregio ambientale;
- PTP in vigore: nessun vincolo
- PTPR in adozione: nella Tav.A20 fg.365 le nn°191/194 parte in "Paesaggio Agrario di valore" e parte in "Paesaggio Naturale" ricadenti in fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corso d'acqua"
 - le n°195/196 in "Paesaggio Agrario di Valore" e ricadenti in "fascia di rispetto delle coste marine e lacuali e dei corsi d'acqua";
 - nella Tav. B20 le nn°191/194 parte in "aree boscate" e tutte ricadenti in "corso delle acque pubbliche; nella tav. C20 nessun vincolo;
- Fg.23 particelle 137-85-19-86-141-87-143-88-93-99-94-101-138-4-140-89-142-90-144-91-36-37-38-100-9-50-51-52-11-12-13-14-16-184-185-186-187-1-42-2-70-114-21 risultano avere la seguente destinazione urbanistica:
 - PR.G. in vigore la n°42 parte sottozona E₃ zona agricola di pregio ambientale e parte sottozona E₁ zona agricola
 - La n°185 ente urbano in sottozona e3
 - Le rimanenti in sottozona e3
 - Inoltre le nn°1/2/70 ricadono nel verde di rispetto in sottozona e3

PTP in vigore nessun vincolo

PTPR in adozione:

- ✓ nella Tav. A20 fg.365 le nn°42-114-100-144-142-140-138 in "paesaggio agrario di valore" in parte interessate da "fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua";
- ✓ le nn°2-4-38-89-90-91-110 in "fascia di rispetto delle coste marine lacuali e dei corsi d'acqua" ed in "paesaggio naturale";

- ✓ le nn°37-51-52-16-12 43-14 in "paesaggio agrario di valore" e parte interessata da "fascia di rispetto delle coste marine lacuali e dei corsi d'acqua";
- ✓ la n°1 in "paesaggio naturale di continuità" ed in "fascia di rispetto delle coste marine lacuali e dei corsi d'acqua";
- ✓ la n°70 parte in "paesaggio agrario di valore" e parte in "paesaggio naturale di continuità" ed in "fascia di rispetto delle coste marine lacuali e dei corsi d'acqua"
- ✓ le nn°36-9-11-21-50-184-185-186-187-85-86-87-88-137-139-141-143-93-94-99-101 in "paesaggio agrario di valore"
- ✓ nella Tav. B20 le nn°2-4-89-90-91-38-110 in "aree boscate" interessate da "corsi delle acque pubbliche"

coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua" ed in "paesaggio naturale";

le nn°1-114 in "corsi delle acque pubbliche"

la n° 70 parte in "aree boscate" e parte in "corsi delle acque pubbliche"

le nn° 42-51-52-16-12-13-14-100-37-144-142-138 parte in "corsi delle acque pubbliche" nella tavola C20 nessun vincolo

le particelle nn°1-2-42-70 del F. 23 risultano essere attraversate dal fuoco come da comunicazione del comando stazione CFS di Rignano Flaminio (RM), ora S. Oreste (RM) alle quali corrispondono le seguenti prescrizioni di seguito riportate

sottozona E₁- agricola normale

sottozona E₂- agricola di salvaguardia

sottozona E₃- agricola di particolare pregio ambientale

le zone di cui sopra sono normate dal dettato della legge Regionale n° 38 del 22/12/1999 contenente le norme sul governo del territorio e dalla legge Regionale 17/03/2003 n° 8.

Quanto sopra descritto fedelmente riportato come da certificato di destinazione urbanistica del Comune di Morlupo di cui al prot.14.234.

Si comunica infine che per l'immobile destinato ad Attività Agrituristica, come ben evidenziato dalle fotografie allegate alla presente, data la sua

particolare destinazione ed essendo isolato ed altresì circondato da diversi terreni pertinenziali di proprietà, non risulta facente parte di un complesso condominiale e pertanto non esiste nessun tipo di Riparto Millesimale e/o Regolamento Condominiale.

Risposta al Quinto Quesito, inerente la descrizione dettagliata dell'immobile oggetto di pignoramento;

In questo quesito andremo a descrivere in dettaglio l'immobile oggetto di Pignoramento Immobiliare.

Prima di tutto per far comprendere l'individuazione del manufatto, è stato inserito oltre ai consueti stralci catastali anche un ulteriore stralcio satellitare, rappresentante mediante perimetrazione in colore rosso l'esatto posizionamento dell'immobile destinato ad Agriturismo.

Ora andremo a descrivere il manufatto pignorato (come evidenziato nelle Procedure di Esecuzione Immobiliari n°4364/2010 e n°224/2011), destinato ad Agriturismo al piano sottostrada/terra e primo (foglio 23 part.185), ubicata in Morlupo (Rm) loc. Prevignano Via Santa Lucia n°3733:

Tale immobile destinato ad Agriturismo, come dettagliatamente redatto nel relativo elaborato cartografico allegato, risulta articolato da un piano sottostrada, da un piano terra e da un piano primo, il tutto **-distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma foglio 23 part.185-**, ed ubicato in Agro di Morlupo (Rm) Via Santa Lucia n°3733 e più precisamente collocato all'interno di una zona di campagna molto ampia situata nella zona periferica della cittadina di Morlupo ed opportunamente circondato da numerosi terreni agricoli di pertinenza (vedi stralci catastali redatti).

Come si nota anche dalla documentazione fotografica allegata, l'accesso all'immobile avviene dalla Via Santa Lucia al civico 3733 (ex 95 - vedi foto nn°1/2/9), che la si può raggiungere prendendo la Via Flaminia che conduce fino alla cittadina di Morlupo, successivamente prendere Via San Michele ed arrivare in Via G. B. De Mattia n°1 dove si trovano le Scuole Elementari e Pubbliche, dopodichè dirigersi verso la Strada Provinciale 17A ed all'altezza del Centro Sant'Orsola prendere a destra verso Via Santa Lucia per poi giungere dopo circa 4 chilometri all'ingresso dell'intero Compendio

Immobiliare denominato [REDACTED] Infine per una miglior precisazione, si comunica che osservando con attenzione la porzione dello stralcio satellitare, tutto il Compendio Immobiliare staggito risulta "confinato" tra le tre vicine cittadine di Morlupo, Capena e Castelnuovo di Porto e pertanto facilmente raggiungibile (vedi stralcio Google Earth).

Quindi avendo descritto l'intero percorso per poter arrivare all'Agriturismo denominato [REDACTED] di seguito andremo a descrivere come lo stesso risulta articolato nella sua interezza.

Superando l'ingresso principale dell'immobile di cui al civico 3733 della Via di Santa Lucia (vedi foto nn°1/2) ed entrando all'interno della proprietà, si percorre una breve salita assai ripida, che ci conduce all'Agriturismo soprastante (vedi foto nn°2). Giunti al piazzale antistante (vedi foto nn°3/5) destinato a parcheggio, si nota subito la grande estensione dell'intero manufatto pignorato, che risulta articolato da un piano sottostrada/terra e primo.

Come ben rappresentato nella pianta del piano terra, lo stesso risulta articolato da:

- Sala degustazioni, bagni ed antibagni, spogliatoi, cucina, ristorante, androne, uffici, servizi, depositi, disimpegni, vasca per talassoterapia, n°10 alloggi con posti letto e bagni quest'ultimi comunicanti mediante scala interna in legno anche con il piano primo e giardino pensile esterno. Continuando la descrizione sommaria, si riscontra la presenza in prossimità dell'androne dell'Agriturismo, (vedi foto nn°3/4/6) di una tettoia in legno avente una forma pressochè rettangolare coperta da teli in plastica di colore bianco, inoltre al ridosso e comunicante con tale tettoia risulta situato anche un piccolo manufatto destinato a locale deposito, realizzato parte in legno e parte in blocchetti di tufo e malta cementizia con copertura soprastante realizzata a due falde (vedi pianta piano terra - varie viste assonometriche). Si comunica altresì anche l'esistenza di una piscina ovviamente pertinenziale che come ben visibile nell'opportuna vista assonometrica allegata, risulta situata di fronte al locale deposito. Si precisa che per tale piano è stata redatta una descrizione sommaria mentre per una descrizione più dettagliata, dovrà essere visionata l'opportuna Tabella delle Superfici Utili e Superfici non residenziali (vedi pagina nn°28/29/30/31).

Ora andremo a descrivere lo stato di fatto al piano primo che risulta destinato a:

- Soppalchi degli stessi alloggi con posti letto (*vedi pianta piano primo*) comunicanti con il piano terra e da n°2 appartamenti aventi ingresso indipendente ma comunque siti sempre all'interno del complesso agriturismo. Si ribadisce che anche in questo caso per una descrizione più dettagliata, si dovrà fare riferimento all'opportuna tabella delle superfici stilata a pagina nn°28/29/30/31 della presente relazione di Stima.

Infine descriveremo il piano sottostrada destinato a:

- Centrale termica, depositi, lavanderia, bagni, cantina di stoccaggio e lavorazione, cantina di invecchiamento, sala barrique, locale celle frigorifere, area igienico salutistica con relativi bagni/bagno turco/sauna e spogliatoi, sala polivalente e magazzino.

L'intero Compendio Immobiliare oggetto di Pignoramento, che dovrà essere stimato dal sottoscritto, risulta costituito dall'immobile destinato ad Agriturismo e da numerosi terreni agricoli pertinentziali, il tutto corredato oltre alla consuete planimetrie scala 1:100, anche da opportune viste assonometriche esterne con relative sezioni, atte ad aver una miglior comprensione di come è strutturato in ambito tridimensionale l'intero Compendio Immobiliare staggito, naturalmente anche in questo caso per consultare le relative superfici utili/non residenziali dovrà essere consultata relativa tabella a pag. nn°28/29/30/31.

Descrizione coerenze:

Tale immobile destinato ad Agriturismo articolato al piano interrato/terra/primo, possiede le seguenti coerenze (*dedotte dalle planimetrie catastali allegate*):

- a Sud/Ovest: con terreno distinto con particelle nn°83/84;
- a Nord/Ovest: con terreno distinto con particella n°22;
- a Nord/Est: con terreno distinto con particella n°16;
- a Sud/Est: con terreno distinto con particella n°18;

Come dettato dal presente quesito, di seguito si indicano le relative tabelle indicanti le superfici utili e le superfici non residenziali di tutti i vani interni, del piccolo manufatto in legno denominato "Casetta dei Colori",

balcone al piano primo, tettoia esterna al piano terra, locale deposito esterno al piano terra, piscina, il tutto evidenziato nello "**Stato di Fatto**" riscontrato dallo scrivente costituente l'intero piano interrato/terra/primo, destinato ad Agriturismo:

La tabella del Piano Interrato indicata di seguito:

TABELLA 1

Terreni in Morlupo	Particella	Qualità	Superficie mq.	Valore comm.	Val. al mq.	Quota di prop. 1/1	AFFITTO ANNUO
foglio 23	137	vigneto	6.340	€ 19.020,00	€ 3,00		
foglio 23	85	seminativo	2.100	€ 6.300,00	€ 3,00		
foglio 23	85	pascolo	1.370	€ 4.110,00	€ 3,00		
foglio 23	139	vigneto	7.820	€ 23.460,00	€ 3,00		
foglio 23	86	vigneto	2.300	€ 6.900,00	€ 3,00		
foglio 23	86	pascolo	1.580	€ 4.740,00	€ 3,00		
foglio 23	141	vigneto	100	€ 300,00	€ 3,00		
foglio 23	141	seminativo	6.780	€ 20.340,00	€ 3,00		
foglio 23	87	vigneto	2.900	€ 8.700,00	€ 3,00		
foglio 23	143	vigneto	4.030	€ 12.090,00	€ 3,00		
foglio 23	88	vigneto	1.810	€ 5.430,00	€ 3,00		
foglio 23	93	seminativo	3.580	€ 10.740,00	€ 3,00		
foglio 23	99	seminativo	20	€ 60,00	€ 3,00		
foglio 23	94	vigneto	5.300	€ 15.900,00	€ 3,00		
foglio 23	94	seminativo	450	€ 1.350,00	€ 3,00		
foglio 23	101	seminativo	420	€ 1.260,00	€ 3,00		
			46.900	€ 140.700,00			€ 2.814,00

TABELLA 2

Terreni in Morlupo	Particella	Qualità	Superficie mq.	Valore comm.	Val. al mq.	Quota di prop. 1/1	AFFITTO ANNUO
foglio 23	138	seminativo	9.180	€ 18.360,00	€ 2,00		
foglio 23	4	seminativo	500	€ 1.000,00	€ 2,00		
foglio 23	4	bosco ceduo	70	€ 210,00	€ 3,00		
foglio 23	140	seminativo	7.230	€ 14.460,00	€ 2,00		
foglio 23	89	bosco ceduo	950	€ 2.850,00	€ 3,00		
foglio 23	142	seminativo	8.070	€ 16.140,00	€ 2,00		
foglio 23	90	bosco ceduo	790	€ 2.370,00	€ 3,00		
foglio 23	144	seminativo	5.420	€ 10.840,00	€ 2,00		
foglio 23	91	seminativo	500	€ 1.000,00	€ 2,00		
foglio 23	91	bosco ceduo	340	€ 1.020,00	€ 3,00		
foglio 23	36	seminativo	40	€ 80,00	€ 2,00		
foglio 23	37	seminativo	4.310	€ 8.620,00	€ 2,00		
foglio 23	38	seminativo	200	€ 400,00	€ 2,00		
foglio 23	38	bosco ceduo	100	€ 300,00	€ 3,00		
foglio 23	100	seminativo	12.160	€ 24.320,00	€ 2,00		
foglio 23	110	bosco ceduo	1.560	€ 4.680,00	€ 3,00		
			51.420	€ 106.650,00			€ 2.133,00

TABELLA 3

Terreni in Morlupo	Particella	Qualità	Superficie mq.	Valore comm.	Val. al mq.	Quota di prop. 1/1	AFFITTO ANNUO
foglio 23	9	seminativo	1.000	€ 2.000,00	€ 2,00		
foglio 23	9	pasc. cesp.	370	€ 740,00	€ 2,00		
foglio 23	50	seminativo	2.810	€ 5.620,00	€ 2,00		
foglio 23	51	uliveto	900	€ 1.800,00	€ 2,00		
foglio 23	51	seminativo	920	€ 1.840,00	€ 2,00		
			6.000	€ 12.000,00			€ 300,00

TABELLA 4

Terreni in Morlupo	Particella	Qualità	Superficie mq.	Valore comm.	Val. al mq.	Quota di prop. 1/1	AFFITTO ANNUO
foglio 23	52	seminativo	600	€ 1.200,00	€ 2,00		
foglio 23	52	seminativo	580	€ 1.160,00	€ 2,00		
foglio 23	11	seminativo	5.610	€ 11.220,00	€ 2,00		
foglio 23	12	seminativo	410	€ 820,00	€ 2,00		
foglio 23	13	seminativo	700	€ 1.400,00	€ 2,00		
foglio 24	14	seminativo	930	€ 1.860,00	€ 2,00		
foglio 25	16	seminativo	8.180	€ 16.360,00	€ 2,00		
foglio 26	184	seminativo	4.024	€ 8.048,00	€ 2,00		
foglio 27	185	ente urbano	1.266	€ 0,00			
foglio 28	186	seminativo	3.330	€ 6.660,00	€ 2,00		
foglio 29	187	seminativo	870	€ 1.740,00	€ 2,00		
foglio 30	21	seminativo	5.410	€ 10.820,00	€ 2,00		
			31.910	€ 61.288,00			€ 1.225,76

TABELLA 5

Terreni in Morlupo	Particella	Qualità	Superficie mq.	Valore comm.	Val. al mq.	Quota di prop. 1/1	AFFITTO ANNUO
foglio 22	194	canneto	840	€ 1.680,00	€ 2,00		
foglio 22	195	vigneto	1.330	€ 2.660,00	€ 2,00		
foglio 22	196	vigneto	2.150	€ 4.300,00	€ 2,00		
			4.320	€ 8.640,00			€ 300,24

TABELLA 6

Terreni in Morlupo	Particella	Qualità	Superficie mq.	Valore comm.	Val. al mq.	Quota di prop. 1/1	AFFITTO ANNUO
foglio 22	191	seminativo	<u>4.310</u>				
			4.310	€ 8.620,00	€ 2,00		
foglio 23	1	seminativo	310				
foglio 23	42	seminativo	<u>6.660</u>				
			6.970	€ 13.940,00	€ 2,00		
foglio 23	2	bosco ceduo	2.070	€ 6.210,00	€ 3,00		
foglio 23	70	seminativo	12.720	€ 25.440,00	€ 2,00		
foglio 24	114	seminativo	<u>6.740</u>	€ 13.480,00	€ 2,00		
			21.530	€ 67.690,00			

Risposta al Sesto Quesito, inerente la conformità attuale tra i dati identificativi del bene con i relativi dati contenuti nel pignoramento;

Come richiesto da tale quesito, lo scrivente avendo svolto ricerche ed anche come evinto dal sopralluogo effettuato, precisa che l'immobile oggetto dell'intero Compendio Immobiliare, risulta meglio identificato come descritto di seguito:

1) Immobile, ubicato in Morlupo (Rm):

- a) **Agriturismo al piano interrato/terra/primo - distinto al N.C.E.U. di Roma foglio 23 part.185 e diversi terreni agricoli pertinenziali (vedi elenco a pag. n°33/34/35)-**, ubicati in Morlupo (Rm) Via Santa Lucia n°3733.

Mentre ora andremo ad analizzare quanto riportato all'interno del Pignoramento Immobiliare riferito alla Procedura Esecuzione Immobiliare n°4364/2010 redatto dall'Avv. Cosimo Maiorano, identificativi che di seguito vengono indicati e fedelmente trascritti:

"..... intende sottoporre a pignoramento, come in effetti con il presente atto pignora ai sensi di legge, il seguente bene immobile di sua proprietà:

- 1) Immobile sito nel comune di morlupo, alla località prevignano snc, piano S1-T-1 foglio 23, particella 185, categoria D/10, rendita €20.876,00....."

Di seguito andremo a descrivere l'altro Atto di Pignoramento riferito alla Procedura Esecuzione Immobiliare n°224/2011 redatto dall'Avv. Stefano D'Ercole, precisando che quest'ultimo pignoramento risulta riferito sia all'immobile destinato ad Agriturismo -distinto al N.C.E.U. di Roma foglio 23 part.185- che ai numerosi terreni pertinenziali descritti all'interno delle Tabelle nn°1-2-3-4-5-6 di cui alle pagg. nn°33/34/35.

Quindi per quanto sopra esposto, ed avendo eseguito un'opportuna analisi tra quanto evidenziato dalle diverse ricerche effettuate dallo scrivente negli Uffici preposti e la relativa descrizione menzionata nell'Atto di Pignoramento Immobiliare sopra elencato, l'immobile interessato al Pignoramento ed inquadrato nella sua complessità, risulta comunque conforme a quanto richiesto di cui: i dati catastali e confini catastali **ad esclusione dell'indirizzo**.

Lo scrivente per una miglior precisazione, comunica che sono state riscontrate piccole difformità inerenti:

- ✓ **il relativo indirizzo** in cui all'interno del Pignoramento risulta essere località Prevignano Via Santa Lucia al civico 3733 mentre nella visura catastale, l'immobile risulta localizzato alla sola località Prevignano S.n.c..

concludendo e ritenendo di aver risposto in modo esaustivo a quanto richiesto.

Risposta al Settimo Quesito, inerente la descrizione delle variazioni catastali necessarie o meno, per eventuali correzioni/aggiornamenti del bene;

Per dare risposta a tale quesito, lo scrivente comunica che avendo a disposizione la planimetria cartacea reperita negli Uffici Catastali e recandosi in loco per effettuare il sopralluogo, ha comunque provveduto ad

effettuare tutte le dovute misurazioni mediante l'ausilio di cordella metrica e misuratore laser all'interno dell'immobile destinato ad Agriturismo articolato al piano interrato/terra/primo, il tutto per restituire in modo corretto i rilievi dell'intero manufatto oggetto di Pignoramento Immobiliare.

Pertanto il sottoscritto comunica che visionando la planimetria scala 1:100 rappresentante lo "Stato di Fatto" inserita all'interno dell'allegato cartografico (vedi Allegato n°10) e comparandola con la relativa pianta catastale allegata, risulta comunque visibile una leggera difformità nel piano interrato piano primo, inerente la realizzazione di diverse tramezzature interne "non portanti" che non alterano sia la categoria catastale che la rendita e quindi a parere del sottoscritto non necessitano variazioni catastali tramite il sistema informatico D.O.C.F.A..

Risposta all'Ottavo Quesito, inerente l'indicazione della destinazione di sottozona di P.R.G. o P.P. previsti dagli strumenti urbanistici vigenti;

Come già descritto, avendo svolto numerose ricerche nell'Ufficio Tecnico del Comune di Morlupo (Rm), lo scrivente per una miglior comprensione riassume di seguito un elenco riportante gli immobili pignorati naturalmente con la relativa destinazione di Piano Regolatore Generale ed eventuale vincolistica presente quali:

- 1) terreni -*distinti al N.C.T. di Roma foglio 23 part.IIe 191-194-195-196-*, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:
 - P.R.G. in vigore Sottozona E₃ zona agricola di pregio ambientale
- 2) terreni -*distinti al N.C.T. di Roma foglio 23 part.IIe 137-85-19-86-141-87-143-88-93-99-94-101-138-4-140-89-142-90-144-91-36-37-38-100-9-50-51-52-11-12-13-14-16-184-185-186-187-1-42-2-70-114-21-*, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:
 - PR.G. in vigore la n°42 parte sottozona E₃ zona agricola di pregio ambientale e parte sottozona E₁ zona agricola
 - La n°185 ente urbano in sottozona e3
 - Le rimanenti in sottozona e3

Inoltre le nn°1/2/70 ricadono nel verde di rispetto in sottozona e3
sottozona E₁- agricola normale
sottozona E₂- agricola di salvaguardia

sottozona E₃- agricola di particolare pregio ambientale

Quindi a tale scopo vedasi (*Allegato n°12 Certificazione di Destinazione Urbanistica del Comune di Morlupo prot.14.234 del 18/10/2013*).

Questo per quanto espressamente richiesto dal presente quesito.

Risposta al Nono Quesito, inerente la conformità edilizia dell'immobile alle relative autorizzazioni/concessioni edilizie rilasciate e la dotazione del relativo certificato di agibilità;

Naturalmente per poter rispondere esaurientemente al quesito, lo scrivente ha dovuto effettuare diverse ricerche nel Comune di Morlupo (Rm) e pertanto per poter consultare la relativa documentazione cartacea, sono state inoltrate sia all'Ufficio Tecnico che all'Ufficio Condono opportune istanze rispettivamente -*distinte ai prot.lli 3.453 e 3.455 del 01/03/2013-*, inerenti la richiesta di visura e rilascio copie dei relativi fascicoli edilizi e che a dimostrazione vengono allegate alla presente relazione (*vedi Allegato n°5*).

Pertanto avendo consegnato le istanze sopra descritte, lo scrivente comunica che l'intera struttura destinata ad Agriturismo al piano interrato/piano terra/interrato -*distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma foglio 23 part.185-*, ubicata in Morlupo (Rm) Via Santa Lucia n°3733, è stata oggetto di:

- 1) Prot.4913 del 01/04/2004 - Richiesta di Permesso di Costruire per annessi agricoli attrezzature agricole magazzino ed abitazione con rilascio del successivo Permesso di Costruire n°62 del 06/08/2004;
- 2) Prot.2652 del 17/02/2006 - Successiva Variante al Permesso di Costruire n°62/2004 mediante istanza -*ai sensi del D.P.R. n°380/01 art.36-*, inerente la realizzazione di annessi agricoli, cantine, magazzini, abitazione, con successivo rilascio del Permesso di Costruire n°11 del 25/03/2006 con cui veniva indicato nelle relative Condizioni Speciali che i terreni vengano vincolati ai fabbricati di progetto;

- 3) Prot.19234 del 19/12/2006 - Successiva istanza di Denuncia Inizio Attività, inerente una diversa partizione interna, ma tale istanza diniegata in quanto esiste un P.U.A. per mantenimento di destinazione d'uso per dieci anni e non alienare separatamente i fondi;
- 4) Prot.3329 del 19/02/2007 - Integrazione alla Denuncia Inizio Attività di cui al punto elenco n°3 allegando un nuovo Piano di Utilizzazione Aziendale;
- 5) Prot.20689 del 13/12/2007 - Istanza di Denuncia Inizio Attività, inerente la variante al progetto per modifica partizioni interne, cambio prospettico, cambio di destinazione d'uso;
- 6) Prot.5081 del 18/03/2008 - Istanza di Denuncia Inizio Attività, inerente l'istallazione di impianto fotovoltaico all'interno del terreno contraddistinto con la particella 50;
- 7) Prot.5083 del 18/03/2008 - Istanza di Denuncia Inizio Attività, inerente l'istallazione di impianto fotovoltaico all'interno del terreno contraddistinto con la particella 50;
- 8) Prot.9855 del 29/05/2008 - Istanza di Denuncia Inizio Attività, inerente la richiesta di Esercizio Agrituristico.

Infine si comunica che per l'intero immobile destinato ad Agriturismo, non esistono istanze di Condonò Edilizio ai sensi delle Leggi nn°47/85 - 724/94 - 326/03.

Pertanto il sottoscritto nella fase delle operazioni di sopralluogo, già come ribadito ha provveduto ad effettuare all'interno del manufatto, un accurato controllo prendendo tutte le misurazioni necessarie per la corretta restituzione su supporto cartaceo e digitale delle relative piantine planimetriche (*Vedi Allegato n°10*) in maniera tale da poter confrontare l'attuale "Stato di Fatto" riscontrato dalla scrivente con l'ultimo Titolo Legittimatorio pregresso di cui alla Denuncia Inizio Attività indicata al punto elenco n°8 sopra elencato.

Quindi oltre al normale rilevamento e restituzione della planimetria dell'immobile destinato ad Agriturismo, lo scrivente per una miglior visione d'insieme, ha predisposto opportune viste assonometriche esterne/interne, spaccati assonometrici interni, il tutto per far meglio comprendere come

risulta strutturato/disposto nell'ambito tridimensionale l'intero manufatto agrituristico (vedi Allegato Cartografico - Vedi Allegato n°10).

Pertanto avendo sopra elencato l'intera cronistoria del manufatto, ora andremo a descrivere come dettato da tale quesito, la conformità dell'immobile rispetto ai vari titoli autorizzatori rilasciati. Il sottoscritto nella fase delle operazioni di sopralluogo, già come ribadito ha provveduto ad effettuare all'interno della costruzione tutti controlli ed eventualmente tutte le misurazioni necessarie e quindi oltre al normale rilevamento e restituzione delle piante, è stata redatta un'ulteriore "Tavola Comparativa" (prassi consolidata dei gialli e rossi rispettivamente le demolizioni e le ricostruzioni), opportuna a comprendere le piccole differenze riscontrate tra lo Stato di Fatto e Denuncia Inizio Attività di cui al prot.9855 del 29/05/2008, inerenti:

1. Demolizione e nuova realizzazione di tramezzature interne non portanti;
2. avvenuti spostamenti e realizzazione di porte interne;
3. nuova realizzazione di vano porta esterno, localizzato lungo la muratura perimetrale del fabbricato;
4. demolizione parziale di muratura e nuova realizzazione di tramezzatura interna con relativa posa in opera di vano porta che conduce all'abitazione soprastante.

Le opere di cui ai punti elenco n°1/2/3, sono riferite al piano interrato mentre il punto elenco n°4, risulta riferito al piano primo del complesso Agrituristico.

Pertanto si comunica che per poter "sanare" tali opere interne/esterne descritte ai punti elenco nn°1/2/3/4 rientranti nella casistica della manutenzione straordinaria, a parere del sottoscritto può essere presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Morlupo opportuna istanza di Comunicazione Inizio Lavori tardiva (C.I.L.) -ai sensi del D.P.R. n°380/01 art.6- come modificato -dall'art. 5 della Legge n°73 del 2010- che prevede la possibilità di sanare, secondo quanto riportato dal punto 7 - pagando relativa sanzione pecuniaria per opere avvenute, il tutto accompagnato da relazione tecnica asseverata, progetto architettonico, atto di proprietà, etc. etc..

Per una miglior precisazione lo scrivente comunica che, in fase dei diversi sopralluoghi effettuati in loco, sono state riscontrate delle difformità inerenti:

1. la realizzazione di una manufatto in legno aventi dimensioni in pianta di mt.3.80 * mt.5.70 denominata "Casetta dei Colori" collocata nelle vicinanze dell'androne di ingresso dell'Agriturismo (vedi Allegato n°10 cartografico allegato piano terra);
2. la realizzazione di una tettoia in legno aventi dimensioni in pianta di mt.11.25 * mt.16.65, coperta da teli plastificati comunicante con un locale deposito più piccolo realizzato in muratura con dimensioni in pianta di mt.6.30 * mt.2.00 (vedi Allegato n°10 cartografico allegato piano terra).

Quindi per quanto descritto, si comunica che tali strutture descritte di cui ai punti elenco nn°1/2 non risultano rappresentate ed evidenziate nei diversi titoli legittimatori visionati dal sottoscritto.

Infine come richiesto dal quesito, si comunica che l'intero manufatto destinato ad Agriturismo -contraddistinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma foglio 23 part. 185, risulta dotato del relativo Certificato di Agibilità -ai sensi del D.P.R. n°380/01 artt.24/25- riferito alla Denuncia Inizio Attività -prot.20.689 del 13/12/2007- (vedi certificazione di agibilità rilasciata nella data del 17/05/2007 - Vedi Allegato n°9) ma il sottoscritto precisa che l'Agibilità sopradescritta non risulta riferita all'ultimo titolo legittimatorio di cui alla Denuncia Inizio Attività prot.9.855 del 29/05/2008 (richiesta esercizio agriturismo) e pertanto il Complesso Agriturismo risulta sprovvisto del relativo Certificato di Agibilità.

Riposta al Decimo Quesito, in merito alla possibilità di vendita dei beni in più lotti

Si comunica che nell'intero Compendio Immobiliare, come descritto dettagliatamente al quesito n°5, sono stati pignorati anche i numerosi terreni pertinenziali di cui dettagliatamente descritti nell'apposita tabella a pag. nn°33/34/35 e pertanto lo scrivente comunica che gli stessi terreni a vocazione agricola non possono essere alienati separatamente.

Risposta all'Undicesimo Quesito, inerente la divisibilità del bene in singoli lotti;

Per quanto riguarda tale quesito, si precisa che dalla documentazione opportunamente visionata, l'intero Compendio Immobiliare risulta pignorato per l'intero e pertanto di seguito viene indicato un elenco per meglio comprendere la relativa quota di proprietà:

1) Proprietà per 1/1 riferita al seguente immobile, ubicato in Morlupo (Rm) Via Santa Lucia n°3733:

- a) Agriturismo al piano interrato/terra/primo -distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma foglio 23 part.185- e numerosi terreni pertinenziali che in tale quesito gli stessi non verranno presi in considerazione.

Pertanto il sottoscritto in merito al solo immobile destinato ad Agriturismo precisa che così come articolato e descritto nel quesito n°5, frazionandolo porterebbe ad un deprezzamento del relativo costo commerciale e meno appetibilità dell'intero bene rispetto all'utilizzo del complesso indiviso, il tutto accertato alla stregua di criteri obbiettivi di natura economica e funzionale.

Risposta al Dodicesimo Quesito, inerente l'accertamento con la relativa descrizione dell'occupazione del bene

In seguito al sopralluogo in loco congiuntamente al Custode Giudiziario (Avv. Rocca Alessia) effettuato nella data di Martedì 22/03/2013 - 09/04/2013 - 21/05/2013 - 31/07/2013, il sottoscritto in fase dei relativi accertamenti all'interno del Compendio Immobiliare ubicato in Morlupo (Rm) Via Santa Lucia n°3733, ha riscontrato che il complesso Agrituristico

17/02/2011 al n°1055 serie 3 con canone dichiarato di €14.400,00, il tutto come da certificazione dell'Agenzia delle Entrate -Ufficio Territoriale di Roma 3- datata 05/03/2013 (vedi Allegato n°6).

Come richiesto nel secondo periodo del quesito, nelle operazioni di sopralluogo lo scrivente riferisce che la titolarità dell'immobile ubicato in Morlupo (Rm) Via Santa Lucia n°3733 viene indicata di seguito:

- Atto di Vendita rogato nella data del 05/05/2005 dal notaio Nicola Cinotti Rep. n°114.623/41.149;
- Atto di Vendita rogato nella data del 05/10/2005 dal notaio Bernardo Cannata Rep. n°21.907/10.971;

Riposta al Tredicesimo Quesito, inerente se necessario la descrizione e l'acquisizione del provvedimento di assegnazione del coniuge separato o ex;

Lo scrivente riferisce che non esistono le circostanze necessarie per rispondere a tale quesito.

Risposta al Quattordicesimo Quesito, inerente l'indicazione del valore complessivo dell'immobile e l'indicazione altresì del relativo criterio di stima del bene.

La stima del valore di mercato del bene in questione, può essere effettuata attraverso il Procedimento di Stima Comparativo Diretto.

Tale valutazione, è stata effettuata studiando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione, è rappresentata da Agenzie Immobiliari, stime interne nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, risultano riferiti al metro quadrato di Superficie Commerciale (*lorda*) ovvero di Superficie Utile (*netta*).

La superficie commerciale di un'intera unità immobiliare, è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e dalla superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di uso esclusivo di ornamento (*terrazzi, balconi, giardini, porticati, etc.*) e/o di servizio (*cantine, posti auto, box, etc.*).

Più in dettaglio, i muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore di 50 cm. mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore di 25 cm. (vedi D.P.R. n°138 del 23/03/98).

La superficie viene arrotondata a mq. per eccesso e/o difetto (vedi D.P.R. n°138 del 23/03/98).

Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale profonda crisi di mercato, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo, per cui i numerosi terreni e strutture di questo tipo per la quasi totale mancanza di domanda, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in €/mq. e possono far riferimento alla Superficie Netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale, scadente.

Analizzando dettagliatamente i dati e consultando le diverse agenzie immobiliari della zona, risulta che il valore di mercato in €/mq., per l'immobile , ubicato nella provincia di Roma ubicato nel Comune di Morlupo (Rm) Via Santa Lucia n°3733

- ❖ Destinazione: "Agrituristica";
- ❖ Stato conservativo "Normale/Buona";

risulta collocato tra una "forbice di prezzo" pari a un valore tra €1.500,00/m² ed un valore di €1.800,00/m² e pertanto con un prezzo rilevabile nella zona che risulta pari ad €1.650,00/m².

Ora dovendo stimare l'intero immobile destinato ad Agriturismo - distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma foglio 23 part.185-, si indica di seguito un elenco con cui vengono rappresentate oltre alla risultante Superficie Commerciale anche i relativi ragguagli, il tutto ricollegandosi alle tabelle 1-2-3 elencate all'interno del quesito n°5:

Superficie commerciale		Ragguagli sup. comm.
Superficie comm. Piano interrato	640,53	
Superficie comm. Piano terra	650,64	
Superficie comm. Piano primo	<u>319,63</u>	
	1610,80	1448,67
<u>Piano interrato</u>		
centrale termica	16,25	4,06
intercapedine	10,54	0,00
lavanderia	17,92	4,48
loCALE deposito	77,27	19,32
ripostiglio	2,30	0,58
cantina stoccaggio e lavorazione	215,56	53,89
cantina invecchiamento	47,04	11,76
sala barrique	37,80	9,45
loCALE celle frigorifere	30,78	<u>7,70</u>

		111,23
Superficie ragguagliata		529,30
<u>Piano terra</u>		
portico piano terra	63,00	6,30
portico 1 piano terra	45,90	4,59
piscina scoperta piano terra	76,56	3,83
giardino pensile piano terra	356,33	35,63
accumulo acque piovane piano terra	33,90	0,00
		50,35
Superficie ragguagliata		600,29
<u>Piano primo</u>		
balcone piano primo	<u>5,52</u>	0,55
		0,55
Superficie ragguagliata		319,08
<u>Totale Superficie ragguagliata</u>		<u>1448,67</u>



Agriturismo al piano interrato/terra/primo - foglio 23 particella 185-, ubicato in Morlupo (Rm) Strada Santa Lucia n°3733:

Considerato che la risultante **Superficie Lorda Commerciale** dell'intero immobile agrituristico è di **1610.80 mq.** che con relative **pertinenze esclusive accessorie (locali deposito, cantine, ripostigli, etc. etc. ambienti destinati a cantine)** e le **pertinenze esclusive di ornamento quali (il balcone al piano primo, i porticati, giardino pensile, etc.), risulta ragguagliata pari a 1448.67 mq.** arrotondata per eccesso a **1449.00 mq.** Pertanto di seguito viene indicata relativa formula:

Prezzo medio di **€.1.650,00** al mq.
 Superficie commerciale **1449.00** mq.
 $€.1.350,00 * 1449.00 \text{ mq} = \underline{\underline{€.2.390.850.00}}$

ne deriva un Valore di Mercato complessivo pari a **€.2.390.850.00** (**valore dell'unità immobiliare destinata ad Agriturismo**).

Si tiene a precisare, che la **superficie lorda commerciale** dell'alloggio di **1449.00 mq.**, rilevata mediante accurate misurazioni effettuate sul posto dal sottoscritto, è determinata secondo le usuali convenzioni applicando un primo coefficiente di ragguaglio del 25% in merito alle **"pertinenze esclusive accessorie non comunicanti con i vani principali"** (quali le cantine, locale deposito, ripostiglio, etc. etc.), un secondo ragguaglio del 10% riferito alle pertinenze esclusive di ornamento (**balcone, portici, giardino pensile, etc. etc.**) avente una superficie superiore ai 25.00 mq. ed un coefficiente di 1.00 per le tramezzature interne e le murature esterne.

 Pertanto per quanto elencato, **il valore complessivo commerciale dell'immobile al piano interrato/terra/primo destinato ad Agriturismo -distinto al N.C.E.U. di Roma foglio 23 part.185-, ubicato in Morlupo (Rm) Via Santa Lucia n°3733, risulta pari ad €.2.390.850.00**.

Infine il sottoscritto comunica che in fase di sopralluogo, ha riscontrato la presenza in prossimità dell'immobile Agrituristico, una tettoia in legno coperta con teli plastificati comunicante con un locale deposito realizzato in muratura ambedue collocati in prossimità

dell'androne di ingresso ed un piccolo manufatto in legno denominato "Casetta dei Colori" (vedi foto n°10 - vedi pianta piano terra e varie viste assonometriche), ma lo scrivente avendo eseguito diverse ricerche all'intero degli Uffici Tecnici evidenzia che per le strutture sopra menzionate non esiste nessun titolo autorizzatorio e pertanto le stesse essendo al momento illegittime ovviamente non sono state prese in considerazione nella relativa Valutazione Commerciale ma comunque si ritenuto opportuno per una miglior precisazione indicarne le relative superfici all'interno della Tabella n°2 di cui alla pagina nn°28/29/30/31 della presente relazione.

Ora di seguito andremo a riportare la tabella indicante sia il Valore Commerciale dei numerosi terreni di pertinenza e come richiesto dal G.E. anche il relativo importo dell'affitto essendo congruo e pertanto:

Terreni in Morlupo	Valore commerciale terreni	Quota di prop. 1/1	AFFITTO ANNUO
Tabella 1	140.700,00	1/1	€ 2.814,00
Tabella 2	106.650,00	1/1	€ 2.133,00
Tabella 3	12.000,00	1/1	€ 300,00
Tabella 4	61.288,00	1/1	€ 1.225,76
Tabella 5	8.640,00	1/1	€ 300,24
Tabella 6	<u>67.690,00</u>	1/1	<u>€ 1.000,46</u>
	396.968,00		€ 7.773,46

Ora per meglio comprendere quanto valutato, viene indicata di seguito relativa tabella indicante la Valutazione Commerciale sia dell'Agriturismo che di tutti i terreni pertinenziali:

Descrizione	Valore Commerciale	Quote di proprietà	Totali
Immobile Agriturismo	2.390.850,00	1/1	€ 2.390.850,00
Terreni	396.968,00	1/1	396.968,00
			€ 2.787.818,00

Al Valore di Mercato sopra riportato, dovranno essere detratti i presumibili costi per la regolarizzazione edilizia stimati in €1.500,00, fatto salvo conguagli di costi di costruzione, sanzione pecuniaria ed eventuali pagamento di Diritti di Segreteria.

Pertanto essendo il Valore di €2.390.850,00- €1.500,00 (costi regolarizzazione edilizia), risulta un Valore Commerciale Complessivo pari ad €2.389.350,00 arrotondato per difetto ad €2.389.000,00.

Affitto (vedi certificazione rilasciata dall'Ufficio del Registro - Allegato n°6) e pertanto in relazione allo stato di occupazione del bene, si ritiene di applicare un ulteriore deprezzamento del 10%.

Quindi per quanto sopra descritto, viene indicato di seguito il definitivo Valore Commerciale sia di tutti i terreni che dell'Agriturismo allo Stato Occupato:

Valore commerciale Agritur.	€	2.389.350,00
Valore commerciale terreni		€ 396.968,00
Valore commerciale agriturismo locato dep.10%		€ 2.150.415,00
Valore comm. terreni locati dep.10%		€ 357.271,20
Valore tot.comm. dep.10%		€ 2.507.686,20
Valore commerciale arrotondato per eccesso		€ 2.508.000,00

si comunica che il relativo Valore Commerciale, è pari ad €2.508.000,00 (valore della quota di proprietà).

Pertanto in forza delle risultanze peritali avanti esposte, il sottoscritto ritiene di poter soddisfare nel modo che segue il quesito formulato dal Giudice:

1. Valore commerciale dell'immobile destinato ad Agriturismo, ubicato in Morlupo (Rm) Strada Santa Lucia n°3733, risulta pari ad € 2.150.415,00 (Duemilionicinquantaquattrocentoquindici/00);
2. Valore commerciale di tutti i terreni pertinenziali dell'immobile destinato ad Agriturismo, risulta arrotondato per eccesso ad € 357.271,20 (Trecentocinquantasetteduecentosettantuno/20).

(Debitore Esecutato), il tutto opportunatamente evidenziato all'interno della colonna destra di cui alla tabella sottostante:

Descrizione	Valore Commerciale	Quote di proprietà	Totali
Immobile Agrituristico	€ 2.150.415,00	1/1	€ 2.150.415,00
Terreni	357.271,20	1/1	357.271,20

Il sottoscritto Esperto, ringrazia per la fiducia a lui accordata e certo di aver a

ssolto l'incarico, rassegna la presente relazione di stima immobiliare con la massima osservanza composta da n°49 pagine dattiloscritte e da n°15 pagine costituenti l'elenco degli allegati.

Tivoli li 13/05/2014

L'Esperto
Geom. Marinucci Gianluca