

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Periziadell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. PIGLIACELLI Ernesto, nell'Esecuzione ImmobiliareRGE
59/2022-

promossa da

Contro

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza sub 2 - 4 - 7	7
Consistenza sub 501.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti	11
ALLEGATI.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2022 del R.G.E.	14

INCARICO

All'udienza del 12-04-2022 , il sottoscritto Arch. PIGLIACELLI Ernesto, con studio in Via Colle Cagioli n. 86 - 00076-LARIANO (RM), email erpi.architetto@gmail.com, PEC ep.architetto@pec.it, Tel. 392 1090240 ,venivanominatoEsperto ex art. 568 c.p.c. e ne accettaval'incarico e prestavagiuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Bene Comune non censibile BCNC - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 1 , (aree pertinenti ai volumi edificati) ;
- **Bene N° 2** - Abitazione in Villini - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 2 ; categoria A/7 di 7.5 vani , superficie coperta mq. 177;
- **Bene N° 3** - Abitazione in Villini - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 4 ; categoria A/7 di 4.5 vani , superficie coperta mq. 105;
- **Bene N° 4** - Abitazione in Villini - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 7 ; categoria A/7 di 7.5 vani , superficie coperta mq. 174;
- **Bene N° 5** - Fabbricati e Locali per esercizi sportive - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 501 già sub 5 soppresso ; categoria D/6 , superficie coperta mq 712 (con complessivamente 48 vani/stalle per cavalli);

LOTTO

Il Lotto UNICO può essere così individuato:

(subordinatamente all'eventuale assenso del Giudice delle Esecuzioni, in esito alla constatazione della natura abusiva dei Beni, quindi della valutazione effettuata applicando la metodologia estimativa dell'indennità di occupazione per la vita residua ipotetica della disponibilità del Benestesso):

- **Bene N° 1** – Bene Comune non censibile BCNC – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 1, (aree pertinenti ai volumi e/o superfici edificate);
- **Bene N° 2** – Abitazione in Villini – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 2; categoria A/7 di 7.5 vani, superficie coperta mq. 177;
- **Bene N° 3** – Abitazione in Villini – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 4; categoria A/7 di 4.5 vani, superficie coperta mq. 105;
- **Bene N° 4** – Abitazione in Villini – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 7; categoria A/7 di 7.5 vani, superficie coperta mq. 174;
- **Bene N° 5** – Fabbricati e Locali per Esercizi Sportivi – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 501 già sub 5 soppresso; categoria D/ 6, superficie coperta totale mq. 712 (con complessivamente 48 vani/stalle per cavalli);

I suddetti beni immobiliari, sono privi di legittimità urbanistica e di titolo abilitativo valido. Nelle ispezioni presso l'Archivio Edilizio Comunale di Rocca Priora, sono state rinvenute numerose Ordinanze di Demolizione – comminate all' proprietaria di seguito specificata ed aventi per oggetto il suddetto compendio immobiliare, in sintesi di seguito riportate:

- a) Ordinanza di Demolizione n. 04 del 10/01/1997;
- b) Ordinanza di Demolizione n. 31 del 30/07/1999;
- c) Ordinanza di Demolizione n. 248 del 11/11/2003;
- d) Ordinanza di Demolizione n. 51 del 25/02/2004;
- e) Ordinanza di Demolizione n. 79 del 15/03/2005;
- f) Ordinanza di Demolizione n. 94 del 11/04/2005;
- g) Ordinanza di Demolizione n. 214 del 22/12/2005;

Salvo altre eventuali sussistenti, ma non rinvenute o non presentate in fascicoli ispezionati. -

LOTTO UNICO

Il Lotto è formato dai seguenti Beni :

- **Bene N° 1** – Bene Comune non censibile BCNC– ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 1 , (*aree pertinenti ai volumi e/o superfici edificate*) ;
- **Bene N° 2** – Abitazione in Villini – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 2 ; categoria A/7 di 7.5 vani , superficie coperta mq. 177;
- **Bene N° 3** – Abitazione in Villini – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 4 ; categoria A/7 di 4.5 vani , superficie coperta mq. 105;
- **Bene N° 4** – Abitazione in Villini – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 7 ; categoria A/7 di 7.5 vani , superficie coperta mq. 174;
- **Bene N° 5** – Fabbricati e Locali per Esercizi Sportivi – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 501 già sub 5 soppresso; categoria D/ 6 , superficie coperta totale mq. 712 (con complessivamente 48 vani/stalle per cavalli) ;

DESCRIZIONE

Il Bene N. 1 –

Trattasi della superficie relativa all'area pertinenziale agli immobili esistenti, interamente recintata e con due accessi diversi . Sono presenti alcuni immobili di natura precari e privi di legittimità non citati nell'atto di Pignoramento

Il Bene N. 2-3

Villa Bifamiliare su un solo livello e coperta a tetto . L'immobile è così composto:

Sub 2 – posto al piano terra da un locale soggiorno/pranzo e cucina separata, disimpegno, 2 bagni , 4 altri vani per camere da letto ed altro .

Superficie coperta mq 177 di cui di cui mq 152 calpestabili. L'immobile ha un proprio Giardino separato di circa 200mq

Il fabbricato si presenta rifinito con materiali e rivestimenti di tipo economico ed appare in scarsa stato di manutenzione .

Sub 4 – posto al piano terra da un locale soggiorno/pranzo e angolo cottura, disimpegno, 1 bagno , 2 altri vani per camere da letto ed altro .

Superficie coperta mq 105 di cui di cui mq 86 calpestabili. L'immobile ha una proprio Giardino separato di circa 200 mq

Il fabbricato si presenta rifinito con materiali e rivestimenti di tipo economico ed appare in scarsa stato di manutenzione.

Il Bene N. 4

Sub 7 - Villa unifamiliare su un solo livello e coperta a tetto .L'immobile è così composto:

- al piano terra da un locale soggiorno/pranzo e cucina annessa, disimpegno, 2 bagni , 2 camere da letto ed uno stenditoio con entrata separata .

Superficie coperta mq 174 di cui di cui mq 150 calpestabili. L'immobile ha una proprio Giardino separato di circa 250 mq

Il fabbricato si presenta rifinito con materiali e rivestimenti di tipo medio ed appare in buon stato di manutenzione.

Il Bene N. 5

Sub 501 già sub 5 soppresso-Fabbricato destinato ad Attività Sportive categoria D/6 - Immobile precario e comunque con scarsa manutenzione, destinato a Box cavalli e vani annessi .

L'immobile è così composto:

n. 48 Box Cavalli e vani annessi, superficie coperta mq. 712 circa .

Tutti I Beni su indicati ricadono in area periferica del Comune di Rocca Priora, raggiungibile dalla strada comunale denominata Via di Velletri -

Sono ubicate in un'area a vocazione prevalentemente agricola con edificazione sparsa di tipo residenziale ed alcune attività economiche .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi Relazione Preliminare su incarico del Giudice redatta dall'avv. ZUGARINI (Allegato n.5)

TITOLARITÀ

I Beni oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

•

L'immobile vanta i seguenti diritti:

CONFINI

I beni confinano con confina con le Particelle 44-934-835-105 ed altre del Foglio 32, con Via dei Romani e Via di Velletri salvo altri.

CONSISTENZA SUB 2 - 4 - 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione sub 2	152mq	177	1,00	177 mq	2,85 m	Terra
Abitazione sub 4	86mq	105mq	1,00	105mq	0,70 m	Terra
Abitazione sub 7	150mq	174 mq	1,00	174mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				456mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				456mq		

CONSISTENZA SUB 501

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Edifici per Attività Sportive D/6	610 mq	712	1,00	712 mq	2,85 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				712 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				712 mq		

Si precisache ai soli fini della stima del bene le superfici riportate in tabella rappresentano lo stato catastale e verificate in fase di sopralluogo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quellireali.

Tuttavia si rileva che non è stata aggiornata la declaratoria della particella sub 501 in quanto derivante dall'ex sub 5 - Tale mancato aggiornamento comporta che nella Visura delle piantine catastali le stesse non sono scaricabili.

La Cronistoria è illustrate nella certificazione storica ed all'attualità di cui all'Allegato 4 -

DATI CATASTALI

I dati catastali sono evidenziati nelle visure illustrate nella certificazione storica ed all'attualità di cui all'Allegato 4 -

Corrispondenzacatastale

Esiste corrispondenza catastale. E' stato soppresso il sub 5 e creato il sub 501 -

Stato conservativo

L'immobile presenta alla data del sopralluogo in medio o scarsostato conservativo generale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Tutti gli immobili/beni accedono dal sub 1 BCNC

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non ispezionabili;

Esposizione: plurima,

Altezza interna utile: 2.70m il piano terra,

Str. verticali: mista in cemento armato e muratura;

Solai: in laterocemento;

Copertura: a falde gettate in laterocemento;

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate con cornici, zoccolature e bugnature angolari in pietra locale;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate, rivestimenti in piastrelle nei bagni e nella cucina; porzioni di

pareti con stucchi spatolati alla veneziana;

Pavimentazione interna: gresporcellanato di variformati;

Pavimentazione esterna: scaglie di porfido la corte, piastrelle di clinker

Infissi esterni: in legno con vetrocamera semplice, persiane in ferro;

Infissi interni: al battente in legno tamburato; portoncino blindato;

Impianto elettrico: sottotraccia a 220v;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: caldaia GPL e radiatori in alluminio;

Soffitta, cantina o simili: magazzini agricoli al piano seminterrato e al piano terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni residenziali risultano occupati dal debitore

Il Bene n. 5 risulta affittato a terzi con contratto del tipo 6+6 stipulato il
(vedi allegato n. 9).

PROVENIENZE VENTENNALI

Le provenienze Ventennali sono illustrate nell'Allegato 2 - 3

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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oltre alle Iscrizioni ipotecarie illustrate negli allegati 2-3- e 5

Sussiste la formalità del contratto sul Bene n. 5 risulta affittato a terzi con contratto del tipo 6+6 stipulato il (vedi allegato n. 9)

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile rientra all'interno delle zone Agricole "E", del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Priora,

L'area risulta essere ricompresa nel perimetro del Parco dei Castelli Romani e con Vincolo Paesaggistico ai sensi del Dlgs 42/2004 -

REGOLARITÀ EDILIZIA

Tutti i Beni suindicati sono privi di legittimità urbanistica ed edilizia.

Nelle ispezioni presso l'Archivio Edilizio Comunale di Rocca Priora, sono state rinvenute numerose Ordinanze di Demolizione - comminate alla proprietaria di seguito specificata ed aventi per oggetto il suddetto compendio immobiliare, in sintesi di seguito riportate:

- h) Ordinanza di Demolizione n. 04 del 10/01/1997;
- i) Ordinanza di Demolizione n. 31 del 30/07/1999;
- j) Ordinanza di Demolizione n. 248 del 11/11/2003;
- k) Ordinanza di Demolizione n. 51 del 25/02/2004;
- l) Ordinanza di Demolizione n. 79 del 15/03/2005;
- m) Ordinanza di Demolizione n. 94 del 11/04/2005;
- n) Ordinanza di Demolizione n. 214 del 22/12/2005;

Salvo altre eventualmente sussistenti, ma non rinvenute o non presenti nei fascicoli ispezionati

A tutt'oggi dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca Priora, non appaiono ancora essere stati eseguiti gli espropri e trascrizioni dei beni suddetti al patrimonio comunale.

L'Area risulta essere in zona in cui NON può essere rilasciato Permesso di Costruire a Sanatoria ai sensi della Legge 326/2003 (terzo condono edilizio), poiché soggetta ai seguenti vincoli:

- a) Area Vincolata ai fini paesaggistici Dlgs 42/2004 ;
- b) Area all'interno del perimetro del Parco Naturale dei Castelli Romani;
- c) Area vincolata ai sensi della ex Legge 64/74 (vincolo Sismico) -
L'eventuale richiesta di Sanatoria Edilizia non è procedibile.

L'immobile pignorato, dunque e fatte salve le superiori determinazioni del Comune di Rocca Priora e degli Enti preordinati alla tutela degli esistenti vincoli, è preordinato alla demolizione

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.
- Non esiste il Certificato di Collaudo delle strutture e gli immobile sono privi di N.O. per la costruzione in zona sismica

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile pignorato, dunque e fatte salve le superiori determinazioni del Sig. GIUDICE delle ESECUZIONI, è **preordinato alla demolizione** ;

- **Inoltre appare problematica l'applicazione della Stima con il Valore di Indennità di occupazione dell'immobile**, stante la possibile prossima o immediata acquisizione al Patrimonio Comunale in forza del DM 29-12-2021 ;

Infatti con il **Decreto del 29 dicembre 2021**, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 9 febbraio 2022, n. 33, recante "*Assegnazione di contributi ai comuni per la realizzazione degli interventi di demolizione delle opere abusive*", il MIMS ha quindi assegnato ai Comuni che ne hanno fatto richiesta, **oltre 2 milioni di euro**, destinati a interventi di rimozione o di demolizione delle opere o degli immobili realizzati in assenza o totale difformità dal **permesso di costruire**, di cui all'**art. 31 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380** e per i quali è stato adottato un provvedimento definitivo di rimozione o di demolizione non eseguito nei termini stabiliti.

In particolare, il provvedimento, ai sensi dell'art. 3, comma 5, del decreto interministeriale n. 254 del 23 giugno 2020, ammette al contributo gli interventi di demolizione di opere abusive a valere sulle risorse di cui all'art. 1, comma 26, della legge 27 dicembre 2017, n. 205 (Legge di Bilancio 2018 -Fondo demolizioni delle opere abusive), contenuti in due elenchi distinti, allegati al decreto:

- **Elenco A:** interventi di demolizione ammessi, con un fondo totale che ammonta a 1.168.663,74 euro;
- **Elenco B:** interventi di demolizione **ammessi con riserva di integrazione documentale**. In questo caso, il fondo a disposizione è pari a 1.154.267,74 euro.

Come disposto appunto dall'art. 3 del decreto interministeriale n. 254/2020, le somme assegnate ai comuni per ciascun intervento sono **pari al 50% del costo totale dello stesso**, indicato al momento della presentazione della domanda e risultante dal quadro tecnico economico.

Sono **incluse le spese tecniche e amministrative**, nonché quelle connesse alla rimozione, trasferimento e smaltimento dei rifiuti derivanti dalle demolizioni. Il restante 50% è **a carico del bilancio comunale** o di eventuali fondi di cui i Comuni già dispongono.

NOTA BENE : Per quanto sopra – salvo diversa determinazione del Giudice e con eventuale implementazione della presente Perizia- si soprassiede alla stima dell'indennità di occupazione in riferimento ai canoni futuri dei Beni su descritti e capitalizzati ad oggi (*ovvero per l'indeterminatezza della computazione o previsione delle annualità successive -n-*) , stante l'orizzonte temporale incerto sugli anni residuali rimanenti prima della demolizione o acquisizione al Patrimonio Comunale del Comune di Rocca Priora.

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

ALLEGATI

1. *Verbali di sopralluogo*
2. *Titoli e Note di Trascrizione degli immobili ad-originem*
3. *Ispezioni Ipotecarie*
4. *Documentazione catastale*
5. *Relazione Delegato Vendita*
6. *Stato dei luoghi - Relazione Fotografica*
7. *Ordinanze di Demolizione emesse dal Comune di Rocca Priora;*
8. *Planimetrie da Google maps + Elaborato Planimetrico*
9. *Contratto di Affitto in essere sulla particella 992 sub 501*
10. *Quotazioni immobiliari canoni affitto omi ed altro*
11. *Invio perizia alle parti*
12. *Perizia versione privacy*

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.

Lariano 14 Aprile 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ernesto PIGLIACELLI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Vedi ultimo capoverso della pagina 11 -

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2022 DEL R.G.E.

Vedi ultimo capoverso della pagina 11 -

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Periziadell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. PIGLIACELLI Ernesto, nell'Esecuzione ImmobiliareRGE
59/2022-

Aggiornamento - Ottobre 2023 -

promossa da

Contro

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza sub 2 - 4 - 7	7
Consistenza sub 501.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti	11
ALLEGATI.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2022 del R.G.E.	16

INCARICO

All'udienza del 12-04-2022 , il sottoscritto Arch. PIGLIACELLI Ernesto, con studio in Via Colle Cagioli n. 86 - 00076-LARIANO (RM), email erpi.architetto@gmail.com, PEC ep.architetto@pec.it, Tel. 392 1090240 ,venivanominatoEsperto ex art. 568 c.p.c. e ne accettaval'incarico e prestavagiuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Bene Comune non censibile BCNC - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 1 , (aree pertinenti ai volumi edificati) ;
- **Bene N° 2** - Abitazione in Villini - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 2 ; categoria A/7 di 7.5 vani , superficie coperta mq. 177;
- **Bene N° 3** - Abitazione in Villini - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 4 ; categoria A/7 di 4.5 vani , superficie coperta mq. 105;
- **Bene N° 4** - Abitazione in Villini - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 7 ; categoria A/7 di 7.5 vani , superficie coperta mq. 174;
- **Bene N° 5** - Fabbricati e Locali per esercizi sportive - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 501 già sub 5 soppresso ; categoria D/6 , superficie coperta mq 712 (con complessivamente 48 vani/stalle per cavalli);

LOTTO

Il Lotto UNICO può essere così individuato:

(subordinatamente all'eventuale assenso del Giudice delle Esecuzioni, in esito alla constatazione della natura abusiva dei Beni, quindi della valutazione effettuata applicando la metodologia estimativa dell'indennità di occupazione per la vita residuale ipotetica della disponibilità del Benestesso):

- **Bene N° 1** - Bene Comune non censibile BCNC - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 1, *(aree pertinenti ai volumi e/o superfici edificate)* ;
- **Bene N° 2** - Abitazione in Villini - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 2 ; categoria A/7 di 7.5 vani, superficie coperta mq. 177;
- **Bene N° 3** - Abitazione in Villini - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 4 ; categoria A/7 di 4.5 vani, superficie coperta mq. 105;
- **Bene N° 4** - Abitazione in Villini - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 7 ; categoria A/7 di 7.5 vani, superficie coperta mq. 174;
- **Bene N° 5** - Fabbricati e Locali per Esercizi Sportivi - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 501 già sub 5 soppresso; categoria D/ 6, superficie coperta totale mq. 712 (con complessivamente 48 vani/stalle per cavalli);

I suddetti beni immobiliari, sono privi di legittimità urbanistica e di titolo abilitativo valido. Nelle ispezioni presso l'Archivio Edilizio Comunale di Rocca Priora, sono state rinvenute numerose Ordinanze di Demolizione - comminate all'appropriatezza di seguito specificata ed aventi per oggetto il suddetto compendio immobiliare, in sintesi di seguito riportate:

- a) Ordinanza di Demolizione n. 04 del 10/01/1997;
- b) Ordinanza di Demolizione n. 31 del 30/07/1999;
- c) Ordinanza di Demolizione n. 248 del 11/11/2003;
- d) Ordinanza di Demolizione n. 51 del 25/02/2004;
- e) Ordinanza di Demolizione n. 79 del 15/03/2005;
- f) Ordinanza di Demolizione n. 94 del 11/04/2005;
- g) Ordinanza di Demolizione n. 214 del 22/12/2005;

Salvo altre eventuali sussistenti, ma non rinvenute o non presenti nei fascicoli ispezionati. -

LOTTO UNICO

Il Lotto è formato dai seguenti Beni :

- **Bene N° 1** – Bene Comune non censibile BCNC- ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 1 , (aree pertinenti ai volumi e/o superfici edificate) ;
- **Bene N° 2** – Abitazione in Villini – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 2 ; categoria A/7 di 7.5 vani , superficie coperta mq. 177;
- **Bene N° 3** – Abitazione in Villini – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 4 ; categoria A/7 di 4.5 vani , superficie coperta mq. 105;
- **Bene N° 4** – Abitazione in Villini – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 7 ; categoria A/7 di 7.5 vani , superficie coperta mq. 174;
- **Bene N° 5** – Fabbricati e Locali per Esercizi Sportivi – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 501 già sub 5 soppresso; categoria D/ 6 , superficie coperta totale mq. 712 (con complessivamente 48 vani/stalle per cavalli) ;

DESCRIZIONE

Il Bene N. 1 -

Trattasi della superficie relativa all'area pertinenziale agli immobili esistenti, interamente recintata e con due accessi diversi. Sono presenti alcuni immobili di natura precari e privi di legittimità non citati nell'atto di Pignoramento

Il Bene N. 2-3

Villa bifamiliare su un solo livello e coperta a tetto. L'immobile è così composto:

Sub 2 – posto al piano terra da un locale soggiorno/pranzo e cucina separata, disimpegno, 2 bagni , 4 altri vani per camere da letto ed altro .

Superficie coperta mq 177 di cui di cui mq 152 calpestabili. L'immobile ha un proprio Giardino separato di circa 200mq

Il fabbricato si presenta rifinito con materiali e rivestimenti di tipo economico ed appare in scarsa stato di manutenzione.

Sub 4 – posto al piano terra da un locale soggiorno/pranzo e angolo cottura, disimpegno, 1 bagno , 2 altri vani per camere da letto ed altro .

Superficie coperta mq 105 di cui di cui mq 86 calpestabili. L'immobile ha un proprio Giardino separato di circa 200 mq

Il fabbricato si presenta rifinito con materiali e rivestimenti di tipo economico ed appare in scarsa stato di manutenzione.

Il Bene N. 4

Sub 7 - Villa unifamiliare su un solo livello e coperta a tetto. L'immobile è così composto:

- al piano terra da un locale soggiorno/pranzo e cucina annessa, disimpegno, 2 bagni, 2 camere da letto ed uno stenditoio con entrata separata.

Superficie coperta mq 174 di cui di cui mq 150 calpestabili. L'immobile ha un proprio Giardino separato di circa 250 mq

Il fabbricato si presenta rifinito con materiali e rivestimenti di tipo medio ed appare in buon stato di manutenzione.

Il Bene N. 5

Sub 501 già sub 5 soppresso - Fabbricato destinato ad Attività Sportive categoria D/6 - Immobile precario e comunque con scarsa manutenzione, destinato a Box cavalli e vani annessi.

L'immobile è così composto:

n. 48 Box Cavalli e vani annessi, superficie coperta mq. 712 circa.

Tutti i Beni suindicati ricadono in area periferica del Comune di Rocca Priora, raggiungibile dalla strada comunale denominate Via di Velletri -

Sono ubicate in un'area a vocazione prevalentemente agricola con edificazione sparsa di tipo residenziale ed alcune attività economiche.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi Relazione Preliminare su incarico del Giudice redatta dall'avv. ZUGARINI (Allegato n.5)

TITOLARITÀ

I Beni oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-

L'immobile vanta i seguenti diritti:

-

CONFINI

I beni confinano con confina con le Particelle 44-934-835-105 ed altre del Foglio 32, con Via dei Romani e Via di Velletri salvo altri.

CONSISTENZA SUB 2 - 4 - 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione sub 2	152mq	177	1,00	177 mq	2,85 m	Terra
Abitazione sub 4	86mq	105mq	1.00	105mq	0,70 m	Terra
Abitazione sub 7	150mq	174 mq	1.00	174mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				456mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				456mq		

CONSISTENZA SUB 501

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Edifici per Attività Sportive D/6	610 mq	712	1,00	712 mq	2,85 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				712 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				712 mq		

Si precisa che ai soli fini della stima del bene le superfici riportate in tabella rappresentano lo stato catastale e verificate in fase di sopralluogo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Tuttavia si rileva che non è stata aggiornata la declaratoria della particella sub 501 in quanto derivante dall'ex sub 5 - Tale mancato aggiornamento comporta che nella Visura delle piantine catastali le stesse non sono scaricabili.

La Cronistoria è illustrata nella certificazione storica ed all'attualità di cui all'Allegato 4 -

DATI CATASTALI

I dati catastali sono evidenziati nelle visure illustrate nella certificazione storica ed all'attualità di cui all'Allegato 4 -

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza catastale. E' stato soppresso il sub 5 e creato il sub 501 -

Stato conservativo

L'immobile presenta alla data del sopralluogo in medio o scarso stato conservativo generale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Tutti gli immobili/beni accedono dal sub 1 BCNC

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non ispezionabili;

Esposizione: plurima,

Altezza interna utile: 2.70m il piano terra,

Str. verticali: mista in cemento armato e muratura;

Solai: in laterocemento;

Copertura: a falde gettate in laterocemento;

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate con cornici, zoccolature e bugnature angolari in pietra locale;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate, rivestimenti in piastrelle nei bagni e nella cucina; porzioni di

pareti con stucco spatolato alla veneziana;

Pavimentazione interna: gres porcellanato di vario formato;

Pavimentazione esterna: scaglie di porfido la corte, piastrelle di clinker

Infissi esterni: in legno con vetrocamera semplice, persiane in ferro;

Infissi interni: al battente in legno tamburato; portoncino blindato;

Impianto elettrico: sottotraccia a 220v;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: caldaia GPL e radiatori in alluminio;

Soffitta, cantina o simili: magazzini agricoli al piano seminterrato e al piano terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni residenziali risultano occupati dal debitore.

Il Bene n. 5 risulta affittato a terzi con contratto del tipo 6+6 stipulato il
(vedi allegato n. 9).

PROVENIENZE VENTENNALI

Le provenienze Ventennali sono illustrate nell'Allegato 2 - 3

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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oltre alle Iscrizioni ipotecarie illustrate negli allegati 2-3- e 5

**Sussiste la formalità del contratto sul Bene n. 5 risulta affittato a terzi con contratto del tipo 6+6 stipulato il
(vedi allegato n. 9)**

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobilerientraall'internodelle zone Agricole "E", del Piano RegolatoreGenerale del Comune di Rocca Priora,.

L'arearisultaesserericompresanelperimetro del Parco dei Castelli Romani e con VincoloPaesaggistico ai sensi del Dlgs 42/2004 -

REGOLARITÀ EDILIZIA

Tutti I Beni suindicatisonoprivi di legittimitàurbanistica ed edilizia.

Nelle ispezioni presso l'Archivio Edilizio Comunale di Rocca Priora, sono state rinvenute numerose Ordinanze di Demolizione - comminate alla proprietaria di seguito specificata ed aventi per oggetto il suddetto compendio immobiliare, in sintesi di seguito riportate:

- h) Ordinanza di Demolizione n. 04 del 10/01/1997;
- i) Ordinanza di Demolizione n. 31 del 30/07/1999;
- j) Ordinanza di Demolizione n. 248 del 11/11/2003;
- k) Ordinanza di Demolizione n. 51 del 25/02/2004;
- l) Ordinanza di Demolizione n. 79 del 15/03/2005;
- m) Ordinanza di Demolizione n. 94 del 11/04/2005;
- n) Ordinanza di Demolizione n. 214 del 22/12/2005;

Salvo altre eventualmente sussistenti, ma non rinvenute o non presentineifascicoliispezionati

A tutt'oggi dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca Priora, non appaiono ancora essere stati eseguiti gli espropri e trascrizioni dei beni suddetti al patrimonio comunale.

L'Area risulta essere in zona in cui NON può essere rilasciato Permesso di Costruire a Sanatoria ai sensi della Legge 326/2003 (terzo condono edilizio), poiché soggetta ai seguenti vincoli:

- a) Area Vincolata ai fini paesaggistici Dlgs 42/2004 ;
- b) Area all'interno del perimetro del Parco Naturale dei Castelli Romani;
- c) Area vincolata ai sensi della ex Legge 64/74 (vincolo Sismico) -
L'eventuale richiesta di Sanatoria Edilizia non è procedibile.

L'immobile pignorato, dunque e fatte salve le superiori determinazioni del Comune di Rocca Priora e degli Enti preordinati alla tutela degli esistenti vincoli, è preordinato alla demolizione

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.
- Non esiste il Certificato di Collaudo delle strutture e gli immobile sono privi di N.O. per la costruzione in zona sismica

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile pignorato, dunque e fatte salve le superiori determinazioni del Sig. GIUDICE delle ESECUZIONI, è **preordinato alla demolizione**;

- **Inoltre appare problematica l'applicazione della Stima con il Valore di Indennità di occupazione dell'immobile**, stante la possibile prossima o immediata acquisizione al Patrimonio Comunale in forza del DM 29-12-2021;

Infatti con il **Decreto del 29 dicembre 2021**, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 9 febbraio 2022, n. 33, recante "*Assegnazione di contributi ai comuni per la realizzazione degli interventi di demolizione delle opere abusive*", il MIMS ha quindi assegnato ai Comuni che ne hanno fatto richiesta, **oltre 2 milioni di euro**, destinati a interventi di rimozione o di demolizione delle opere o degli immobili realizzati in assenza o totale difformità dal **permesso di costruire**, di cui all'**art. 31 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380** e per i quali è stato adottato un provvedimento definitivo di rimozione o di demolizione non eseguito nei termini stabiliti.

In particolare, il provvedimento, ai sensi dell'art. 3, comma 5, del decreto interministeriale n. 254 del 23 giugno 2020, ammette al contributo gli interventi di demolizione di opere abusive a valere sulle risorse di cui all'art. 1, comma 26, della legge 27 dicembre 2017, n. 205 (Legge di Bilancio 2018 -Fondo demolizioni delle opere abusive), contenuti in due elenchi distinti, allegati al decreto:

- **Elenco A:** interventi di demolizione ammessi, con un fondo totale che ammonta a 1.168.663,74 euro;
- **Elenco B:** interventi di demolizione **ammessi con riserva di integrazione documentale**. In questo caso, il fondo a disposizione è pari a 1.154.267,74 euro.

Come disposto appunto dall'art. 3 del decreto interministeriale n. 254/2020, le somme assegnate ai comuni per ciascun intervento sono **pari al 50% del costo totale dello stesso**, indicato al momento della presentazione della domanda e risultante dal quadro tecnico economico.

Sono **incluse le spese tecniche e amministrative**, nonché quelle connesse alla rimozione, trasferimento e smaltimento dei rifiuti derivanti dalle demolizioni. Il restante 50% è **a carico del bilancio comunale** o di eventuali fondi di cui i Comuni già dispongono.

NOTA BENE : Per quanto sopra - **salvo diversa determinazione del Giudice e con eventuale implementazione della presente Perizia**- si soprassiede alla stima dell'indennità di occupazione in riferimento ai canoni futuri dei Beni su descritti e capitalizzati ad oggi (*ovvero per l'indeterminatezza della computazione o previsione delle annualità successive -n-)* , **stante l'orizzonte temporale incerto sugli anni residuali rimanenti prima della demolizione o acquisizione al Patrimonio Comunale del Comune di Rocca Priora**.

AGGIORNAMENTO Ottobre 2023

A seguito della decisione del Giudice, esplicitata nelle sedute pubbliche, si è ricevuta la disposizione di procedere alla sola stima del Terreno a Valore Agricolo, nella sua interezza (coperto + scoperto), nella estensione rilevabile sulla Mappa Catastale allo stato attuale.

Il Valore di Stima viene esplicitato come moltiplicazione della Superficie Attuale x il Valore Agricolo Medio della Zona di Rocca Priora.

UNICO LOTTO :

Superficie Onnicomprensiva del Bene riportato al Catasto Terreni Foglio 32 particella 992



Della Superficie complessiva di 3 Ha + 67 Are + 95 Ca = MQ 36.795:

ORDINE PROPRIETARI UNITÀ IMMOBILIARE N. 36545

Q Estratto di mappa e altre informazioni [Download .csv](#)

STATO

Stato
Elaborato
Importo
2 Crediti
Data ordine
09/10/2023 12:20:12
Data inizio elaborazione
09/10/2023
Data fine elaborazione
09/10/2023

DATI ORDINE

Comune ROCCA PRIORA (RM)
Catasto Terreni
Foglio 32
Particella 992

DATI IMMOBILE

Categoria / Ente Urbano
Qualità
Consistenza 3 Ha 67 Are 95 Ca

VALORE AGRICOLO MEDIO



Ufficio provinciale di ROMA
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 31/03/2023
Ora: 11.10.56

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. del

Pubblicazione sul BUR
n. del

CULTURE	REGIONE AGRARIA N°: 9 COLLINE LITORANEE DELLA TOLFA Comuni di: ALLUMIERE, CERVETERI, CIVITAVECCHIA, SANTA MARINELLA, TOLFA, LADISPOLI				REGIONE AGRARIA N°: 10 COLLINE LITORANEE DEI COLLI ALBANI Comuni di: ALBANO LAZIALE, ARICCIA, CASTEL GANDOLFO, LANUVIO, COLIGNA, FRASCATI, GENZANO DI ROMA, GROTTAFERRATA, MARINO, MONTECOMPATI, MONTE PORZIO CATONE, NEMI, ROCCA DI PAPA, ROCCA PRIORA, VILLETTE LARIANO, CIAMPINO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	6600				9100			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7600				11700			
CANNETO	6400				7600			
CASTAGNETO	17100				28000			
FRUTTETO	46800				49000			
INCOLTO PRODUTTIVO	2800				4000			
ORTO	42700				59000			
ORTO IRRIGUO	50300				73000			
PASCOLO	6500				9300			
PASCOLO ARBORATO	6500				9300			
PASCOLO CESPUGLIATO	6500				9300			

Si adotta per l'immobile il Valore di Seminativo - Seminativo /Arborato con un importo di € 9.300 / Ha corrispondente a € 0.93 per mq. ed arrotondato alla semiunità decimale superiore ovvero €/mq. 0.95

Conseguenzialmente il Valore del Lotto Unico è pari a : mq 36.795 x 0.95 €/mq

= € 34.955,25 arrotondato al centinaio superiore = € 35.000,00 (eurotrentacinquemila)

Tanto si doveva per l'aggiornamento del valore di stima ai Valori Agricoli ad oggi indicate, come richiesto.

L.C.S.

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

ALLEGATI

1. *Verbali di sopralluogo*
2. *Titoli e Note di Trascrizione degli immobili ad-originem*
3. *Ispezioni Ipotecarie*
4. *Documentazione catastale*
5. *Relazione Delegato Vendita*
6. *Stato dei luoghi – Relazione Fotografica*
7. *Ordinanze di Demolizione emesse dal Comune di Rocca Priora;*
8. *Planimetrie da Google maps + Elaborato Planimetrico*
9. *Contratto di Affitto in essere sulla particella 992 sub 501*
10. *Quotazioni immobiliari canoni affitto omi ed altro*
11. *Invio perizia alle parti*
12. *Perizia versione privacy*

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.

Lariano 14 Aprile 2023

Aggiornamento 09 Ottobre 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ernesto PIGLIACELLI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Vedi esplicitazione nella pagina 12 - 13 -

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2022 DEL R.G.E.

Vedi esplicitazione nella pagina 12 - 13

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

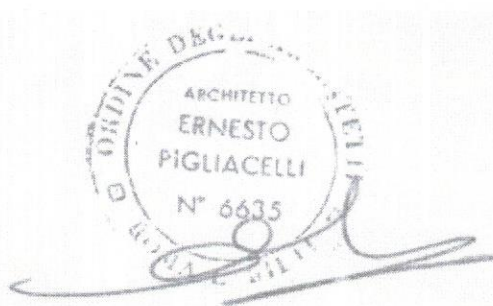
Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. PIGLIACELLI Ernesto, nell'Esecuzione Immobiliare RGE 59/2022-

Aggiornamento 20 Novembre 2023 su Osservazioni dell'

promossa da

Contro

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ernesto PIGLIACELLI



INCARICO

All'udienza del 12-04-2022, il sottoscritto Arch. PIGLIACELLI Ernesto, con studio in Via Colle Cagioli n. 86 - 00076 - LARIANO (RM), email erpi.architetto@gmail.com, PEC ep.architetto@pec.it, Tel. 392 1090240, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e ne accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Bene Comune non censibile BCNC- ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 1, (aree pertinenti ai volumi edificati) ;
- **Bene N° 2** - Abitazione in Villini - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 2 ; categoria A/7 di 7.5 vani , superficie coperta mq. 177;
- **Bene N° 3** - Abitazione in Villini - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 4 ; categoria A/7 di 4.5 vani , superficie coperta mq. 105;
- **Bene N° 4** - Abitazione in Villini - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 7 ; categoria A/7 di 7.5 vani , superficie coperta mq. 174;
- **Bene N° 5** - Fabbricati e Locali per esercizi sportive - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 501 già sub 5 soppresso ; categoria D/ 6 , superficie coperta mq 712 (con complessivamente 48 vani/stalle per cavalli);

DESCRIZIONE

- **Bene N° 1** – Bene Comune non censibile BCNC– ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 1 , (aree pertinentenziali ai volumi e/o superfici edificate) ;
- **Bene N° 2** – Abitazione in Villini – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 2 ; categoria A/7 di 7.5 vani , superficie coperta mq. 177;
- **Bene N° 3** – Abitazione in Villini – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 4 ; categoria A/7 di 4.5 vani , superficie coperta mq. 105;
- **Bene N° 4** – Abitazione in Villini – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 7 ; categoria A/7 di 7.5 vani , superficie coperta mq. 174;
- **Bene N° 5** – Fabbricati e Locali per Esercizi Sportivi – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 501 già sub 5 soppresso; categoria D/ 6 , superficie coperta totale mq. 712 (con complessivamente 48 vani/stalle per cavalli);

I suddetti beni immobiliari, sono privi di legittimità urbanistica e di titolo abilitativo valido. Nelle ispezioni presso l'Archivio Edilizio Comunale di Rocca Priora, sono state rinvenute numerose Ordinanze di Demolizione – comminate alla proprietaria di seguito specificata ed aventi per oggetto il suddetto compendio immobiliare, in sintesi di seguito riportate:

- a) Ordinanza di Demolizione n. 04 del 10/01/1997;
- b) Ordinanza di Demolizione n. 31 del 30/07/1999;
- c) Ordinanza di Demolizione n. 248 del 11/11/2003;
- d) Ordinanza di Demolizione n. 51 del 25/02/2004;
- e) Ordinanza di Demolizione n. 79 del 15/03/2005;
- f) Ordinanza di Demolizione n. 94 del 11/04/2005;
- g) Ordinanza di Demolizione n. 214 del 22/12/2005;

Salvo altre eventualmente sussistenti, ma non rinvenute o non presenti nei fascicoli ispezionati. -

VOLUMETRIA COMPLESSIVA PARAMETRICA

Come da Nota pervenuta dalla Cancelleria del Tribunale di Velletri - tramite il portale di Procedure.i, che in stralcio dispone che

“ per cui, alla udienza fissata, che si conferma, l’Esperto Stimatore fornirà eventualmente chiarimenti in ordine a quanto sopra rilevato, mentre il Giudice dell’Esecuzione non ritiene di disporre un rinvio dell’udienza fissata ex art. 569 c.p.c. al fine di quanto sopra, alla luce dei termini GIA’ CONCESSI ALL’UOPO “.

Si procede ad una valutazione sintetica delle Volumetrie che possono essere soggette a demolizione a seguito dell’esecuzione delle Ordinanze di Demolizione riportate nel precedente paragrafo :

- **Bene N° 2** – Abitazione in Villini – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 2 ; categoria A/7 di 7.5 vani , superficie coperta mq. 177 – altezza parametrica ml. 3.20 = MC 566,40;
- **Bene N° 3** – Abitazione in Villini – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 4 ; categoria A/7 di 4.5 vani , superficie coperta mq. 105 – altezza Parametrica ml. 3.20 =MC 336,00
- **Bene N° 4** – Abitazione in Villini – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 7 ; categoria A/7 di 7.5 vani , superficie coperta mq. 174 – altezza parametrica ml. 3.20 = MC 556,80
- **Bene N° 5** – Fabbricati e Locali per Esercizi Sportivi – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 501 già sub 5 soppresso; categoria D/ 6 , superficie coperta totale mq. 712 (con complessivamente 48 vani/stalle per cavalli) - altezza parametrica ml. 3.20 = MC 2.278,40

Totale MC parametrici =Tot. Mc 3.737,60

(Volumetria complessiva parametrica del compendio immobiliare oggetto di sette Ordinanze di demolizione rinvenute nell’Archivio del Comune di Rocca Priora)

VALUTAZIONE SINTETICA DEI COSTI DI ABBATTIMENTO

La valutazione che segue è del tipo sintetico/parametrico, poichè una demolizione controllata valutata in maniera analitica, prevede un apposito Progetto di demolizione con analisi sulla natura dei rifiuti da demolizione e da smaltire in discarica, nonchè le esatte valutazioni ispettive sui materiali e tipologia strutturale, rispetto ai luoghi ed ai fabbricati oggetto di rimozione.

Si adotta il prezzario della REGIONE LAZIO EDIZIONE APRILE 2023 , si applicano i relativi prezzi unitary, per le voci afferenti, a mc o mq:

A) 3.01 DEMOLIZIONI
A 3.01.1.

Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, comprese tutte le opere provvisoriale, con

esclusione dei ponteggi esterni, nonché gli oneri d'adempimento alle vigenti disposizioni per assicurare l'incolumità a persone e cose e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente. I materiali della demolizione restano di proprietà dell'Amministrazione a giudizio della D.L. (la misurazione vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici esterne dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, e moltiplicando dette superfici per altezza dei vari piani da solaio a solaio, per l'ultimo demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di copertura del tetto, per il piano inferiore si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione).

Compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica:

A 3.01.1.a.

per fabbricati in muratura di tufo, pietrame e mattoni in genere, solai in legno, con travi in ferro o in c.a., vuoto per pienomc € 17,13

Mc 3.737,60 x 17,13 = € 64'025.08

Dal punto di vista parametrico il peso di un fabbricato con struttura in laterocemento + tufo + Tramezzature etc , si aggira mediamente a tons 0.350 / mq per cui si ipotizza un peso complessivo di mq. 1.168 x 0.35 = ton. 408,801

B) - Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (EER), escluso il costo del trasporto. L'avvenuto smaltimento/recupero dovrà essere attestato dall'impianto di recupero o discarica autorizzata con dichiarazione sulle quantità ricevute dalle singole unità locali e di quant'altro occorrente per documentare il regolare conferimento dei rifiuti a soggetti autorizzati

non recuperabile a discarica di inerti entro i limiti dell'allegato 4 del D.lgs

36/2003 tab. 2, 3 e 4 ton € 32,62

Ton 408,801 x 32,62 = € 13'335.06

A cui aggiungere le spese di sicurezza assommabili in via preventiva al 10 % del totale A + B

€ 64'025.08 + 13'335.06 = € 77'360.14 + 10 % = € 85'096.15

A cui sommare IVA 22% sulla fattura€ 18'721.15

TOTALE.....€ 103'817.30

C) Spese tecniche o riferibili alla Demolizione:

- Progetto + Sicurezza e Direzione dei Lavori + 4% CNPAIA..... € 10.500,00
- Spese x SCIA presentazione al Comune :€ 250,00 ;
- Spese di aggiornamento catastale € 450 x Unità Immobiliare = 4 x 450 = € 1.800,00
- Spese per eventuali analisi sui materiali edili.....€ 650,00

Sommano € 13.200,00 a cui aggiungere l' IVA 22%TOTALE € 16.104,00

TOTALE GENERALE della VALUTAZIONE SINTETICA e PARAMETRICA :

- 1- Spese totali riferite alla demolizione € 103.817,30
- 2- Spese totali Oneri + spese tecniche € 16.104,00

TOTALE € 119'921.30 (arrotondato a € 120.000 – centoventimila.euro)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. ha redatto il presente ulteriore aggiornamento da esibire / depositare presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lariano li 20 Novembre 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ernesto PIGLIACELLI



Allegati:

- 1) Copia delle Ordinanze di demolizione citate nella Perizia ed all'epoca già inserite;
- 2) Breve relazione fotografica;
- 3) Verbale di Udienza del 21 Novembre 2023 .-----

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. PIGLIACELLI Ernesto, nell'Esecuzione Immobiliare RGE 59/2022-

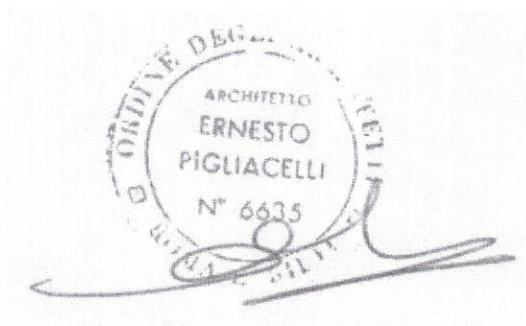
Aggiornamento 20 Novembre 2023 su Osservazioni dell' _____ pag. 5)

**Aggiornamento Perizia a Marzo 2024 - Calcolo del Canone di occupazione dei Beni/Immobili
oggetto della Procedura Esecutiva - (pag. 8)**

promossa da

Contro

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ernesto PIGLIACELLI



INCARICO

All'udienza del 12-04-2022, il sottoscritto Arch. PIGLIACELLI Ernesto, con studio in Via Colle Cagioli n. 86 - 00076 - LARIANO (RM), email erpi.architetto@gmail.com, PEC ep.architetto@pec.it, Tel. 392 1090240, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e ne accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Bene Comune non censibile BCNC– ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 1, (aree pertinentenziali ai volumi edificati) ;
- **Bene N° 2** – Abitazione in Villini – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 2 ; categoria A/7 di 7.5 vani , superficie coperta mq. 177;
- **Bene N° 3** – Abitazione in Villini – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 4 ; categoria A/7 di 4.5 vani , superficie coperta mq. 105;
- **Bene N° 4** – Abitazione in Villini – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 7 ; categoria A/7 di 7.5 vani , superficie coperta mq. 174;
- **Bene N° 5** – Fabbricati e Locali per esercizi sportive – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 501 già sub 5 soppresso ; categoria D/ 6 , superficie coperta mq 712 (con complessivamente 48 vani/stalle per cavalli);

DESCRIZIONE

- **Bene N° 1** - Bene Comune non censibile BCNC- ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 1 , (aree pertinentenziali ai volumi e/o superfici edificate) ;
- **Bene N° 2** - Abitazione in Villini - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 2 ; categoria A/7 di 7.5 vani , superficie coperta mq. 177;
- **Bene N° 3** - Abitazione in Villini - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 4 ; categoria A/7 di 4.5 vani , superficie coperta mq. 105;
- **Bene N° 4** - Abitazione in Villini - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 7 ; categoria A/7 di 7.5 vani , superficie coperta mq. 174;
- **Bene N° 5** - Fabbricati e Locali per Esercizi Sportivi - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 501 già sub 5 soppresso; categoria D/ 6 , superficie coperta totale mq. 712 (con complessivamente 48 vani/stalle per cavalli);

I suddetti beni immobiliari, sono privi di legittimità urbanistica e di titolo abilitativo valido. Nelle ispezioni presso l'Archivio Edilizio Comunale di Rocca Priora, sono state rinvenute numerose Ordinanze di Demolizione - comminate alla proprietaria di seguito specificata ed aventi per oggetto il suddetto compendio immobiliare, in sintesi di seguito riportate:

- a) Ordinanza di Demolizione n. 04 del 10/01/1997;
- b) Ordinanza di Demolizione n. 31 del 30/07/1999;
- c) Ordinanza di Demolizione n. 248 del 11/11/2003;
- d) Ordinanza di Demolizione n. 51 del 25/02/2004;
- e) Ordinanza di Demolizione n. 79 del 15/03/2005;
- f) Ordinanza di Demolizione n. 94 del 11/04/2005;
- g) Ordinanza di Demolizione n. 214 del 22/12/2005;

Salvo altre eventualmente sussistenti, ma non rinvenute o non presenti nei fascicoli ispezionati. -

VOLUMETRIA COMPLESSIVA PARAMETRICA

Come da Nota pervenuta dalla Cancelleria del Tribunale di Velletri - tramite il portale di Procedure.i, che in stralcio dispone che

“ per cui, alla udienza fissata, che si conferma, l'Esperto Stimatore fornirà eventualmente chiarimenti in ordine a quanto sopra rilevato, mentre il Giudice dell'Esecuzione non ritiene di disporre un rinvio dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. al fine di quanto sopra, alla luce dei termini GIA' CONCESSI ALL'UOPO “.

Si procede ad una valutazione sintetica delle Volumetrie che possono essere soggette a demolizione a seguito dell'esecuzione delle Ordinanze di Demolizione riportate nel precedente paragrafo :

- **Bene N° 2** - Abitazione in Villini - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 2 ; categoria A/7 di 7.5 vani , superficie coperta mq. 177 - altezza parametrica ml. 3.20 = MC 566,40;
- **Bene N° 3** - Abitazione in Villini - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 4 ; categoria A/7 di 4.5 vani , superficie coperta mq. 105 - altezza Parametrica ml. 3.20 =MC 336,00
- **Bene N° 4** - Abitazione in Villini - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 7 ; categoria A/7 di 7.5 vani , superficie coperta mq. 174 - altezza parametrica ml. 3.20 = MC 556,80
- **Bene N° 5** - Fabbricati e Locali per Esercizi Sportivi - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 501 già sub 5 soppresso; categoria D/ 6 , superficie coperta totale mq. 712 (con complessivamente 48 vani/stalle per cavalli) - altezza parametrica ml. 3.20 = MC 2.278,40

Totale MC parametrici =Tot. Mc 3.737,60

(Volumetria complessiva parametrica del compendio immobiliare oggetto di sette Ordinanze di demolizione rinvenute nell'Archivio del Comune di Rocca Priora)

VALUTAZIONE SINTETICA DEI COSTI DI ABBATTIMENTO

La valutazione che segue è del tipo sintetico/parametrico, poichè una demolizione controllata valutata in maniera analitica, prevede un apposito Progetto di demolizione con analisi sulla natura dei rifiuti da demolizione e da smaltire in discarica, nonchè le esatte valutazioni ispettive sui materiali e tipologia strutturale, rispetto ai luoghi ed ai fabbricati oggetto di rimozione.

Si adotta il prezziario della REGIONE LAZIO EDIZIONE APRILE 2023 , si applicano i relativi prezzi unitari, per le voci afferenti, a mc o mq:

A) 3.01 DEMOLIZIONI

A 3.01.1.

Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, comprese tutte le opere provvisorie, con

esclusione dei ponteggi esterni, nonché gli oneri d'adempimento alle vigenti disposizioni per assicurare l'incolumità a persone e cose e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente. I materiali della demolizione restano di proprietà dell'Amministrazione a giudizio della D.L. (la misurazione vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici esterne dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, e moltiplicando dette superfici per altezza dei vari piani da solaio a solaio, per l'ultimo demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di copertura del tetto, per il piano inferiore si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione).

Compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica:

A 3.01.1.a.

per fabbricati in muratura di tufo, pietrame e mattoni in genere, solai in legno, con travi in ferro o in c.a., vuoto per pienomc € 17,13

Mc 3.737,60 x 17,13 = € 64'025.08

Dal punto di vista parametrico il peso di un fabbricato con struttura in laterocemento + tufo + Tramezzature etc , si aggira mediamente a tons 0.350 / mq per cui si ipotizza un peso complessivo di mq. 1.168 x 0.35 = ton. 408,801

B) - Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (EER), escluso il costo del trasporto. L'avvenuto smaltimento/recupero dovrà essere attestato dall'impianto di recupero o discarica autorizzata con dichiarazione sulle quantità ricevute dalle singole unità locali e di quant'altro occorrente per documentare il regolare conferimento dei rifiuti a soggetti autorizzati

non recuperabile a discarica di inerti entro i limiti dell'allegato 4 del D.lgs

36/2003 tab. 2, 3 e 4 ton € 32,62

Ton 408,801 x 32,62 = € 13'335.06

A cui aggiungere le spese di sicurezza assommabili in via preventiva al 10 % del totale A + B

€ 64'025.08 + 13'335.06 = € 77'360.14 + 10 % = € 85'096.15

A cui sommare IVA 22% sulla fattura€ 18'721.15

TOTALE.....€ 103'817.30

C) Spese tecniche o riferibili alla Demolizione:

- Progetto + Sicurezza e Direzione dei Lavori + 4% CNPAIA..... € 10.500 ,00
- Spese x SCIA presentazione al Comune :€ 250,00 ;
- Spese di aggiornamento catastale € 450 x Unità Immobiliare = 4 x 450 = € 1.800,00
- Spese per eventuali analisi sui materiali edili.....€ 650,00

Sommano € 13.200,00 a cui aggiungere l' IVA 22%TOTALE € 16.104,00

TOTALE GENERALE della VALUTAZIONE SINTETICA e PARAMETRICA :

- 1- **Spese totali riferite alla demolizione € 103.817,30**
- 2- **Spese totali Oneri + spese tecniche € 16.104,00**

TOTALE € 119'921.30 (arrotondato a € 120.000 – centoventimila.euro)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. ha redatto il presente ulteriore aggiornamento da esibire / depositare presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lariano li 20 Novembre 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ernesto PIGLIACELLI



Allegati:

- 1) Copia delle Ordinanze di demolizione citate nella Perizia ed all'epoca già inserite;
- 2) Breve relazione fotografica.....
- 3) Valori di Canoni di Affitto da Borsino Immobiliare di Roma – semestrer 2023 – Zona Colle Scodellaro, Applicabili ai Beni oggetto della presente Perizia –

Aggiornamento Perizia a Marzo 2024

Calcolo del Canone di occupazione dei Beni/Immobili oggetto della Procedura Esecutiva -

A seguito delle istruzioni dettate dal Giudice nella ultima udienza pubblica tenuta (*precisamente di redigere un aggiornamento alla presente Perizia per ricavare un Valore Economico determinato dalla cessione/utilizzo anche temporaneo dei Beni*), il sottoscritto ha provveduto a redigere il presente aggiornamento, subordinatamente alle seguenti considerazioni:

- 1) I beni oggetto di stima anche per il solo uso temporale, non hanno le caratteristiche di edilizia normale e legittimata, per cui NON possono essere indagate e certificate le conformità strutturali, edilizie e impiantistiche, conformemente alle Normative generali e di settore applicabili;
- 2) L'orizzonte temporale dell'uso dei Beni è stato tenuto in un ambito ristretto pari ad anni 5 (cinque) poichè è del tutto ipotetico e mai accertabili quali potrebbero essere i tempi della Pubblica Amministrazione Comunale -ovvero di altre istituzioni Pubbliche deputate- affinché si pervenga alla naturale conclusione, ovvero definitiva acquisizione al Patrimonio e successive Demolizioni (*I beni ricadono in zona Parco dei Castelli + Area Vincolata Paesaggistica Dlgs 42/2004*);
- 3) Nella stima per il solo uso temporale, sono stati adottati dei coefficienti di riduzione dei valori, in ragione della vetustà, non accertabilità delle conformità alle Norme regolamentari, nonché per l'abbreviazione dell'arco temporale ed ipotetico dell'uso dei Beni.

Il Lotto UNICO può essere così individuato e successivamente suddiviso per un Uso temporaneo con orizzonte quinquennale (*pendono le Ordinanze di demolizione ad oggi ineseguite*):

(*subordinatamente all'eventuale assenso del Giudice delle Esecuzioni, in esito alla constatazione della natura abusiva dei Beni, quindi della valutazione effettuata applicando la metodologia estimativa dell'indennità di uso per la vita residuale ipotetica della disponibilità del Bene stesso*):

- **Bene N° 1** - Bene Comune non censibile BCNC- ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 1, (*aree pertinenti ai volumi e/o superfici edificate*);
AREA Comune priva di reddito potenziale poichè commune alla distribuzione degli altri Beni e per le sue caratteristiche NON facilmente attribuibile in quota proporzionale definite sui luoghi (salvo procedure ad un frazionamento al Catasto e stabilire le modalità di utilizzo frazionato degli stessi)

- **Bene N° 2** - Abitazione in Villini - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 2; categoria A/7 di 7.5 vani, superficie coperta mq. 177;

Valore di affitto annuale e quinquennale: mq 177 x € 3.43/mq x 12 mesi x 5 anni = € 36'426,60

- **Bene N° 3** - Abitazione in Villini - ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 4; categoria A/7 di 4.5 vani, superficie coperta mq. 105;

Valore di affitto annuale e quinquennale : $\text{mq } 105 \times \text{€ } 3.43/\text{mq} \times 12 \text{ mesi} \times 5 \text{ anni} = \text{€ } 21.609,00$

- **Bene N° 4** – Abitazione in Villini – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 7 ; categoria A/7 di 7.5 vani , superficie coperta mq. 174;

Valore di affitto annuale e quinquennale : $\text{mq } 174 \times \text{€ } 3.43/\text{mq} \times 12 \text{ mesi} \times 5 \text{ anni} = \text{€ } 35.809,20$

- **Bene N° 5** – Fabbricati e Locali per Esercizi Sportivi – ubicato nel Comune di Rocca Priora, Via di Velletri snc - distinto al catasto urbano NCEU al Foglio 32 particella 992 sub 501 già sub 5 soppresso; categoria D/ 6 , superficie coperta totale mq. 712 (con complessivamente 48 vani/stalle per cavalli);

Valore di affitto annuale e quinquennale : $\text{mq } 712 \times \text{€ } 1.43/\text{mq} \times 12 \text{ mesi} \times 5 \text{ anni} = \text{€ } 154.934,40$

Sommatoria totale quinquennale : € 155.000,00 (arrotondato)

Tutte le redditualità quinquennali vengono decurtate da un coefficiente di vetustà dell'immobile pari al 82.50 % (coefficiente 0.825)

(vetustà media calcolata dalle date della emission delle Ordinanze di Demolizioni e supponendo che l'atto accertativo sia l'anno zero dell'immobile stesso)

quindi per un totale di : € 155.000, 00 x 0.825 = € 127.875, 00

Tabella dei coefficienti di vetustà

Anni	Coef.	Anni	Coef.	Anni	Coef.	Anni	Coef.	Anni	Coef.
1	0,990	10	0,900	19	0,830	28	0,785	37	0,740
2	0,980	11	0,890	20	0,825	29	0,780	38	0,735
3	0,970	12	0,880	21	0,820	30	0,775	39	0,730
4	0,960	13	0,870	22	0,815	31	0,770	40	0,725
5	0,950	14	0,860	23	0,810	32	0,765	41	0,720
6	0,940	15	0,850	24	0,805	33	0,760	42	0,715
7	0,930	16	0,845	25	0,800	34	0,755	43	0,710
8	0,920	17	0,840	26	0,795	35	0,750	44	0,705
9	0,910	18	0,835	27	0,790	36	0,745	45	0,700

A cui aggiungere un coefficiente di abbattimento discrezionale determinato dalle considerazioni espresso ai precedenti punti 1 - 2 - 3 , che vengono sinteticamente e discrezionalmente espresso in una percentuale del 15%

quindi per un totale di : € 127.875,00 (- 15%) =

Valore Stimato dei Beni per l'uso temporaneo = € 108.695,00

(valore arrotondato alla cinquina superiore)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. ha redatto il presente ulteriore aggiornamento da esibire / depositare presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lariano li 04 Marzo 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ernesto PIGLIACELLI



Allegati:

- 1) Copia delle Ordinanze di demolizione citate nella Perizia ed all'epoca già inserite;
- 2) Breve relazione fotografica.-----
- 3) Valori di Canoni di Affitto da Borsino Immobiliare di Roma - semestrer 2023 - Zona Colle Scodellaro, Applicabili ai Beni oggetto della presente Perizia -