
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Dezzi Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2023 del R.G.E.

*****omissis*****

contro

*****omissis*****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	3
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo	4
Servitù, censo, livello, usi civici.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	4
Stato di occupazione.....	5
Normativa urbanistica	5
Regolarità edilizia.....	5
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta	8
Lotto Unico	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2023 del R.G.E.....	9
Lotto Unico - Prezzo base d'asta	9

INCARICO

All'udienza del 04/04/2023, il sottoscritto Dott. Agr. Dezzi Fabrizio, con studio in via Secciano, 18A - 00073 - Castel Gandolfo (RM), e-mail fabriziodezzi@tiscali.it, PEC f.dezzi@epap.conafpec.it, Tel. 06.93393115, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - via Mediana di Valle Moretta, 36.

DESCRIZIONE

Trattasi di magazzino con annessa corte esterna.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - via Mediana di Valle Moretta, 36.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Ci si riporta alla relazione preliminare dell'Avv.to Consuelo Lattanzio.

TITOLARITÀ

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

- *****omississ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****omississ*****

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

- *****omississ***** (Proprietà 1/1).

CONFINI

Il lotto confina con strada privata, lotti abitati identificati con le particelle 612, 627 e 151, di altre proprietà, oltre il sub 10 della stessa particella 152 con destinazione a magazzino di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	210,00 mq	222,00 mq	1,00	222,00 mq	Da 2,95 a 3,65 m	T
Cortile	308,00 mq	308,00 mq	0,10	30,80 mq		
Totale superficie convenzionale:				252,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				252,80 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	152	503 505		C2	4	222 m2	283 mq	527,41 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, ad eccezione di alcuni piccoli abusi che dovranno essere oggetto di riduzione in pristino.

STATO CONSERVATIVO

Il magazzino e la corte esterna risultano ad oggi in cattivo stato di manutenzione e conservazione, sono presenti infiltrazioni nella copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione visionata non è stata rilevata la presenza di servitù gravanti sul bene oggetto dell'esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio costituito da struttura portante in muratura con copertura metallica e lamiera nervata è dotato di autonomo impianto fognante con fossa Imhoff e vasca di fitodepurazione, l'utenza idrica ed elettrica ancorché allacciate non risultano attive.

Il magazzino è composto da n.4 vani per una superficie complessiva di mq 222, altezza da m 2,95 a m 3,65, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione parte in piastrelle in graniglia di cemento e parte in ceramica ed infissi in metallo.

L'area esterna in parte pavimentata con battuto in c.a. e parte a terreno vegetale è cinta in alcuni tratti con muro in blocchetti di tufo ed in altri con rete metallica.

STATO DI OCCUPAZIONE

In parte risulta occupato dalla Ditta eseguita ed in parte dalla ditta ***omississ***, in virtù di una scrittura privata inopponibile, come si evince dal verbale di sopralluogo del custode giudiziario Avv. Consuelo Lattanzio che si allega.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Rocca Priora, approvato con D.G.R. n.633 del 09/02/1982 classifica l'immobile in questione in zona H – zona agricola, sottozona H1 - rurale.

Come emerge dalle cartografie del P.T.P.R. (Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale), introdotto ai sensi del Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i. Tav.25, l'immobile risulta vincolato paesaggisticamente in quanto ricade in "beni d'insieme: valore estetico tradizionale bellezze panoramiche".

È inoltre presente il vincolo del Parco dei Castelli Romani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile in questione è stato realizzato in assenza di titolo edilizio, per esso è stata presentata domanda per il rilascio della concessione in sanatoria ex Legge 28 febbraio 1985 n. 47, in data 01.04.1986 e protocollata al n. 4119, pratica di sanatoria n. 1.820/86 mod. 4785-D intestata all'originario proprietario ***omississ*** e successivamente volturata alla società eseguita (protocollo n. 899 del 20.04.06), per la quale risulta versata l'intera oblazione. Per i beni oggetto di condono, ricadendo in zona vincolata ai sensi della Legge 1497/39 è stato richiesto il relativo parere all'Autorità competente in data 17 gennaio 2001 e successivamente rinnovato il 16 maggio 2006.

L'immobile risulta sanabile previo completamento della domanda di concessione in sanatoria in atti, eliminazione delle difformità riscontrate rispetto allo stato rappresentato nella planimetria catastale e versamento per completamento oblazione, oneri concessori e danno ambientale di complessivi € 7.031,20, come da certificazione del Comune di Rocca Priora n° 92 del 09/11/2007 che si allega.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato, gli elaborati di progetto e l'ultima planimetria catastale in atti, risultano le seguenti difformità:

- apertura di una finestra sul prospetto est;
 - realizzazione di una tettoia di legno in adiacenza al prospetto est;
 - demolizione del servizio igienico distinto in W.C. e Anti W.C. nel vano principale;
 - chiusura di due porte di collegamento tra il vano principale e il vano secondario;
 - realizzazione di alcuni setti divisorii in cartongesso nel vano secondario,
- per le quali è stato previsto il ripristino.

Ai fini della presente relazione verranno computati i costi di ripristino della configurazione, ex ante, e precisamente:

- 1) demolizione delle pareti in cartongesso nel vano secondario;
- 2) chiusura di n.1 finestra sul prospetto est;
- 3) riapertura di n.2 porte di collegamento tra il vano principale e il vano secondario;

- 4) demolizione di una tettoia di legno;
- 5) rifacimento del servizio igienico distinto in W.C. e Anti W.C. nel vano principale;
- 6) riparazione tetto;
- 7) carico, trasporto e conferimento a discarica dei materiali di risulta;

In via sintetica i costi di ripristino, come sopra indicati, comprensivi di pratica edilizia, vengono stimati in 8.000€.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** – Magazzino con annessa corte esterna, ubicato a Rocca Priora (RM) - via Mediana di Valle Moretta, 36.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 152, Sub. 503, Categoria C2 e 505 corte esterna.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Rocca Priora (RM) - via Mediana di Valle Moretta, 36	252,80 mq	430,00 €/mq	€ 108.704,00	100,00%	€ 108.704,00
				Valore di stima:	€ 108.704,00

Valore di stima: € 108.704,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Tipo	n.	Valore €
rischio assunto per mancata garanzia	%	10	10.870,40
lavori di rimessa in pristino	€	-	8.000,00
spese per sanabilità	€	-	7.031,20

Valore finale di stima: € 82.802,40

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.

Ariccia, li 19/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Dezzi Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 planimetrie catastali;
- ✓ N° 2 visure catastali;
- ✓ N° 3 foto;
- ✓ N° 4 verbale di sopralluogo CTU;
- ✓ N° 5 verbale di sopralluogo custode;
- ✓ N° 6 certificazione Comune di Rocca Priora;
- ✓ N° 7 perizia versione privacy;
- ✓ N° 8 ricevuta dell'inoltro alle parti.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Rocca Priora (RM) - via Mediana di Valle Moretta, 36 trattasi di magazzino con annessa corte esterna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 152, Sub. 503, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Rocca Priora, approvato con D.G.R. n.633 del 09/02/1982 classifica l'immobile in questione in parte in zona H - zona agricola, sottozona H1 - rurale. Come emerge dalle cartografie del P.T.P.R. (Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale), introdotto ai sensi del Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i. Tav.25, l'immobile risulta vincolato paesaggisticamente in quanto ricade in "beni d'insieme: valore estetico tradizionale bellezze panoramiche". È inoltre presente il vincolo del Parco dei Castelli Romani.

Prezzo base d'asta: € 82.802,40

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.802,40

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - via Mediana di Valle Moretta, 36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 152, Sub. 503, Categoria C2	Superficie	252,80 mq
Stato conservativo:	Il magazzino e la corte esterna risultano ad oggi in cattivo stato di manutenzione e conservazione, sono presenti infiltrazioni nella copertura.		
Descrizione:	trattasi di magazzino con annessa corte esterna.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		