
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.

[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]



INCARICO

Con Nota del 09/08/2023, 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 autorizzato dal Giudice dr. Colognesi a quantificare l'indennità di occupazione dell'immobile già periziato con Relazione del 19/07/2023 trasmessa in atti.

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.

CONSISTENZA TOTALE

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		

CONSISTENZA PORZIONE OCCUPATA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale occupata	Altezza	Piano
Magazzino	128,22 mq	134,00 mq	1,00	134,00 mq	Da 2,95 a 3,65 m	T
Cortile	52,50 mq	52,50 mq	0,10	5,25 mq		
Totale superficie convenzionale occupata:				139,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessivo occupata:				139,25 mq		

STIMA

Il valore d'uso della porzione dei beni pignorati occupati dalla ██████████, 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, 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 con particolare riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 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 d'uso da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo	Superficie convenzionale occupata	Valore unitario 1,90 €/mq x 12 mesi	Valore complessivo	Quota in concessione	Totale
Magazzino Rocca Priora (RM) - via Mediana di Valle Moretta, 36	139,25 mq	22,80 €/mq	€ 3.174,90	100,00%	€ 3.174,90
				Valore di stima:	€ 3.174,90

Valore di stima: € 3.174,90

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Tipo	n.	Valore €
<u>Taglio erba</u> : n.2 interventi/anno sul 70% del cortile esterno (Tariffa prezzi Regione Lazio 2023 - C 1.08.09)	€	-	279,01
<u>Taglio siepe</u> : n. 1 intervento/anno ml 40 (Tariffa prezzi Regione Lazio 2023 - C 1.09.3.A)	€	-	84,80
Sommano			363,81

Valore finale di stima.

- **Canone annuale:** € 3.174,90 - € 363,81 = **€ 2.811,09**
- **Canone mensile:** € 2.811,09 : 12 mesi = **€ 234,26**

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.

Castel Gandolfo, li 27/09/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ planimetria dimostrativa.

