
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Montagnani Mara, nell'Esecuzione Immobiliare 334/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via del Sassone snc (già Via Vecchia del Sassone snc)	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana snc.....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Lotto 2.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Lotto 1	15
Lotto 2	16
Riepilogo bando d'asta.....	19

Lotto 1	19
Lotto 2	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 334/2022 del R.G.E.	20
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 51.243,00	20
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 36.214,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via del Sassone snc (già Via Vecchia del Sassone snc)	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana snc.....	21

INCARICO

In data 11/01/2023, il sottoscritto Arch. Montagnani Mara, con studio in Via L. Da Vinci, 38 - 00078 - Monte Porzio Catone (RM), email maramontagnani@gmail.com, PEC arch.mara.montagnani@pec.archrm.it, Tel. 347 5541972, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via del Sassone snc (già Via Vecchia del Sassone snc)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DEL SASSONE SNC (GIÀ VIA VECCHIA DEL SASSONE SNC)

Terreno in località Cunetta della superficie catastale complessiva di mq 899 (ottocentonovantanove) circa.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA SNC

Terreno in località Piani di Caiano della superficie catastale complessiva di mq 4765 (quattromilasettecentosessantacinque) circa.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via del Sassone snc (già Via Vecchia del Sassone snc)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con: proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, o loro aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	899,00 mq	899,00 mq	1	899,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				899,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				899,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/2002 al 05/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 562 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3,24 Reddito dominicale € 0,75 Reddito agrario € 0,59
Dal 23/04/2002 al 05/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 561 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2,70 Reddito dominicale € 0,63 Reddito agrario € 0,49

Dal 23/04/2002 al 05/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 560 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3,05 Reddito dominicale € 0,71 Reddito agrario € 0,55
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Aree derivanti dalla particella 51: FRAZIONAMENTO del 23/04/2002 Pratica n. 363864 in atti dal 23/04/2002 (n. 902505.1/1984)

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	560				Seminativo	3	3,05 mq	0,71 €	0,55 €	
9	561				Seminativo	3	2,70 mq	0,63 €	0,49 €	
9	562				Seminativo	3	3,24 mq	0,75 €	0,59 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'immobile ha accesso attraverso uno stradello della lunghezza di 15 metri circa, dipartentesi dalla pubblica via (via del Sassone) posto su parte della particella 542 lungo il confine con la particella 236. Il terreno risulta in stato di apparente abbandono, privo di cancello e di cura della vegetazione esistente che rende difficoltoso l'accesso al bene.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è in forte pendenza e si presenta incolto, ricoperto di sterpaglie e rovi che ne hanno impedito una completa ricognizione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Tufani	27/11/2005	71355	20395
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 09/11/2009	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Maurizio D'Errico	09/11/2009			23249	11594
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/2015	**** Omissis ****			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola De Dominicis	14/05/2015	12417	5157
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2015	**** Omissis ****	Mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Valente	17/07/2015	138833	44778
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

PROVENIENZA VENTENNALE

- In forza di COMPRAVENDITA a rogito Notaio Dott. Maurizio Tufani di Frascati, in data 27.09.2005 - Rep. N.71355/20395, trascritto a Roma 2 il 30.09.2005 ai NN.37321, 37322 e 37323 di formalità, la Società **** Omissis **** acquistava dai Sig.ri:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

- I sopracitati signori **** Omissis **** erano proprietari per successione testamentaria al sig. **** Omissis **** e deceduto il 20/11/1962 (den. successione n. 21 vol. 276 trascritta a Roma 2 in data 04/10/1984 al n. 23115 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 01/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 16/05/2022
Reg. gen. 26884 - Reg. part. 4596
Importo: € 30.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Contratto preliminare di compravendita immobiliare**
Trascritto a Roma il 02/11/2015
Reg. gen. 43702 - Reg. part. 31253
A favore di **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 31/10/2022
Reg. gen. 60955 - Reg. part. 43465
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade nel PRG in ZONA S - Attrezzature di servizio - sottozona S1 che prevede costruzioni e attrezzature di interesse pubblico (ospedali, scuole, assistenziali ecc.) soggette a nulla osta della Sovrintendenza ai monumenti del Lazio - Ricade in zona vincolata ai sensi della legge 1497/39 e s.m.i. Presenti i vincoli: paesaggistico (PTPR), archeologico, idrogeologico. Assoggettato alla tutela del vincolo del Parco dei Castelli Romani. Zona sismica S=9.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La sottoscritta ha richiesto presso i competenti uffici attestazione che il terreno in oggetto non ricade tra le zone i cui soprassuoli boschivi sono stati percorsi dal fuoco (art. 10 L.21 novembre 2000 n.353 pubblicata in G.U. n.280 del 30 novembre 2000) senza ottenere risposta.

A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale risulta essere stata adottata la delibera consiliare n. 36 del 12/07/2011 avente ad oggetto la "decadenza vincoli per servizi in zona "B" di P.R.G. - normativa di salvaguardia. Linee di indirizzo." che ricomprende il bene in oggetto nelle aree interessate dalla delibera stessa.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con: proprietà **** Omissis **** o eventi causa, particelle 32 e 108 del foglio 20 e particelle 261 e 45 del foglio 26, Via Mediana, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	4765,00 mq	4765,00 mq	1	4765,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4765,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4765,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 05/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 246 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 14,50 Reddito dominicale € 0,90

		Reddito agrario € 1,87
Dal 02/03/1985 al 05/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 353 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 01,36 Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,18
Dal 02/03/1985 al 05/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 354 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 07,14 Reddito dominicale € 0,44 Reddito agrario € 0,92
Dal 02/03/1985 al 05/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 33 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 03,45 Reddito dominicale € 0,45 Reddito agrario € 0,80
Dal 02/03/1985 al 05/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 89 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 14,50 Reddito dominicale € 1,87 Reddito agrario € 3,37
Dal 02/03/1985 al 05/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 245 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 05,86 Reddito dominicale € 0,36 Reddito agrario € 0,76
Dal 02/03/1985 al 05/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 46 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00,84 Reddito dominicale € 0,11 Reddito agrario € 0,20

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	89				Prato	3	14,50 mq	1,87 €	3,37 €	

26	245				Prato	4	05,86 mq	0,36 €	0,76 €	
26	46				Prato	3	00,84 mq	0,11 €	0,2 €	
20	33				Prato	3	03,45 mq	0,45 €	0,8 €	
26	246				Prato	4	14,50 mq	0,9 €	1,87 €	
26	353				Prato	4	01,36 mq	0,08 €	0,18 €	
26	354				Prato	4	07,14 mq	0,44 €	0,92 €	

PRECISAZIONI

Nel titolo di provenienza a rogito del notaio Paola de Dominicis del 14/05/2015 rep. 12417 si precisa, come riportato nelle più remote provenienze a rogito del notaio Maurizio D'Errico del 13/12/2007 rep. 21342 e del 07/08/2007 rep. 21039, infra citati, che "la zona di terreno rappresentata dalle particelle 46 e 33 è destinata esclusivamente a strada privata di accesso ai terreni identificati dalle particelle 246, 353, 354 e al terreno di proprietà di **** Omissis **** o suoi aventi causa e distinto in catasto con le particelle 89 e 90 del Foglio 20 con la precisazione che la particella 89 è oggetto del presente atto." Deve precisarsi, pertanto, che la particella 90 del foglio 20, pur apparendo compresa nel lotto 1, è estranea al compendio pignorato in oggetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola De Dominicis	14/05/2015	12417	5157
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 17/07/2015	**** Omissis ****	Mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Valente	17/07/2015	138833	44778
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

PROVENIENZA VENTENNALE

- In forza di COMPRAVENDITA a rogito notaio Maurizio D'Errico di Frascati del 13/12/2007 rep 21342/10191 la società **** Omissis **** acquistava dalla Sig.ra **** Omissis **** (relativamente alle particella 89 del Foglio 20 e 245 del Foglio 26 ed alla quota di un terzo (1/3) delle particelle 46 del Foglio 26 e 43 del Foglio 20). La **** Omissis **** era proprietaria da oltre in ventennio per atto di compravendita a rogito dott. Luigi Iorio coad. del notaio Nicolino Taddei di Frascati in data 18/10/1971 rep. 26250, trascritto a Roma 2 in data 28/10/1971 al n. 62486 di formalità e successivamente rettificato con nota trascritta presso Roma 2 in data 03/02/2000 al n. 8173 di formalità.

- In forza di COMPRAVENDITA a rogito notaio Maurizio D'Errico di Frascati in data 07/08/2007 rep. 21039/9972 la società **** Omissis **** acquistava dalla Sig.ra **** Omissis **** (relativamente alle particelle 246-353-354 del Foglio 26 e alla quota di due terzi (2/3) delle particelle 46 del Foglio 26 e 33 del Foglio 20). La **** Omissis **** era proprietaria da oltre il ventennio per atto di compravendita a rogito del Notaio Massimo Manara di Roma del 23/03/2000 rep. 66733/13969, trascritto a Roma 2 in data 03/04/2000 al n. 8174 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 01/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 16/05/2022
Reg. gen. 26884 - Reg. part. 4596
Importo: € 30.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 31/10/2022

Reg. gen. 60955 - Reg. part. 43465

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella seguente zona di PRG: Art 8-ZONA G - AREE PRIVATE A VERDE-sottozona G3-Case con orto e giardino. Edificazione consentita mediante piani convenzionati con il Comune ex art 8 della legge n. 765/1967 per l'urbanizzazione del comprensorio. Area minima di intervento dei piani convenzionati non inferiore ad una superficie di ettari 6 (sei) con lotti minimi di mq 3000. Nella Variante di Piani di Caiano, attualmente adottata e non ancora approvata, ricade in: Zona RN - Aree prevalentemente residenziali di nuova edificazione e nel Comparto Strategico (CS5) regolato dall'art 5.2 delle N.T.A. Zona P - aree per parcheggi pubblici. Ricade in zona vincolata ai sensi della legge n. 1497/1939 s.m.i. e nel piano Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) Tav. A (paesaggio degli insediamenti urbani) e Tav B (beni paesaggistici art. 8 delle Norme del PTPR) e Tav B (protezione dei parchi e delle riserve naturali art 37 del PTPR).
Assogettato alla tutela del vincolo del Parco dei Castelli Romani. Zona Sismica S=9.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al momento del sopralluogo l'area è risultata utilizzata parzialmente come deposito di materiali edili, residui ed attrezzature di cantiere, ponteggi ecc. Presenti anche alcune tettoie metalliche, in parte chiuse con pannelli e porta in ferro, box prefabbricati da cantiere ed altre attrezzature. In merito all'attuale stato d'uso del bene non risultano essere state rilasciate autorizzazioni comunali, mentre la precedente società proprietaria del bene aveva a suo tempo inoltrato "Richiesta di autorizzazione deposito a cielo aperto" in data 12/04/2000 al protocollo 004119, alla quale non ha seguito alcuna autorizzazione comunale. La sottoscritta ha richiesto presso i competenti uffici attestazione che il terreno in oggetto non ricade tra le zone i cui soprassuoli boschivi sono stati percorsi dal fuoco (art. 10 L.21 novembre 2000 n.353 pubblicata in G.U. n.280 del 30 novembre 2000) senza ottenere risposta.

In ordine alla regolarità edilizia del bene, va detto che dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali non risultano altri titoli richiesti o rilasciati e pertanto l'attuale stato d'uso e l'utilizzazione del fondo è in contrasto con gli strumenti urbanistici. I manufatti ancorati al terreno andranno pertanto demoliti e smaltiti i materiali di cantiere.

Inoltre, in riferimento alla presenza di eventuali abusi edilizi, ed alle disposizioni di cui all'art. 40 L. 47/85 comma 6° e all'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 con conseguente sanabilità degli abusi da parte dell'aggiudicatario mediante presentazione di apposita domanda di condono edilizio entro 120 giorni dalla

notifica del decreto di trasferimento, va rilevato che non vi ricorrono i presupposti di legge, essendo il credito non anteriore al 02/10/2003.

(I dati e le informazioni sulla regolarità urbanistica, riportati dalla scrivente, sono quelli che è stato possibile reperire nel corso degli accessi agli atti; non si risponde per informazioni non rilasciate per iscritto o atti e documenti non esibiti dall'Ufficio.)

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.

Per determinare il più probabile valore di mercato del compendio pignorato si ritiene di adottare due diversi criteri di stima: il metodo sintetico comparativo per il terreno di Via Mediana snc ed il metodo del costo di trasformazione per determinare il valore del terreno edificabile di Via del Sassone.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Con il metodo della comparazione diretta (stima sintetica) si tratta sostanzialmente di comparare il bene oggetto di stima con beni ad esso simili, dello stesso segmento di mercato, scambiati di recente e di prezzo noto. La scrivente ha effettuato ricerche di mercato da cui si rileva un'ampia offerta di immobili simili in zona che oscilla da un minimo di 9 €/mq ad un massimo di 11 €/mq. La media tra detti valori è pari a 10 €/mq, che decurtata nella misura del 20 %, corrispondente al divario normalmente esistente tra la richiesta ed il prezzo finale di acquisto, è pari a 8 €/mq. Conseguentemente, moltiplicando il prezzo medio unitario stimato per la superficie catastale del lotto otterremo un VALORE FINALE STIMATO di € 36.214,00.

STIMA SECONDO IL METODO DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE

Tale metodo si basa sulla circostanza che il valore di un terreno edificabile è connesso alla sua suscettività edificatoria ed alla tipologia del bene che vi si può edificare e si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato del fabbricato finito ed il suo costo di edificazione. Il terreno di 899 mq qui è valutato secondo un indice di edificabilità fondiario pari a 2 mc/mq come indicato nelle NTA richiamate nel certificato di destinazione urbanistica.

Tenuto conto di un probabile prezzo unitario di vendita a nuovo pari a 1700 €/mq (dati OMI) e che la volumetria realizzabile è di 1798 mc pari ad una superficie realizzabile di 599 mq (1798 mc:h=3m), considerato poi un costo unitario stimato di costruzione pari a 400 €/mc, avremo un costo di costruzione di € 718.800 (599 mq x 1200 €/mq), a cui va aggiunto un 8% del c.c. per spese tecniche ed un altro 8% del c.c. per oneri di urbanizzazione, per un un totale complessivo di spese di € 833.808. Considerato, inoltre, che si può calcolare un margine spettante all'imprenditore di € 125.071, pari al 15% del totale delle spese (€ 833.808 X 15%), detraendo dal prezzo di realizzo stimato di € 1.018.300 (1200 €/mq x 599 mq) il totale delle spese (€ 833.808) ed il margine dell'imprenditore (125.071) otterremo un VALORE FINALE stimato del terreno pari € 59.421.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via del Sassone snc (già Via Vecchia del Sassone snc) Terreno in località Cunetta della superficie catastale complessiva di mq 899 (ottocentonovantanove) circa.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 560, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 561, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 562, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 53.940,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Rocca Priora (RM) - Via del Sassone snc (già Via Vecchia del Sassone snc)	899,00 mq	60,00 €/mq	€ 53.940,00	100,00%	€ 53.940,00
				Valore di stima:	€ 53.940,00

Valore di stima: € 53.940,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 51.243,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana snc Terreno in località Piani di Caiano della superficie catastale complessiva di mq 4765 (quattromilasettecentosessantacinque) circa.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 89, Qualità Prato - Fg. 26, Part. 245, Qualità Prato - Fg. 26, Part. 46, Qualità Prato - Fg. 20, Part. 33, Qualità Prato - Fg. 26, Part. 246, Qualità Prato - Fg. 26, Part. 353, Qualità Prato - Fg. 26, Part. 354, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.120,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Rocca Priora (RM) -	4765,00 mq	8,00 €/mq	€ 38.120,00	100,00%	€ 38.120,00

Via Mediana snc						
					Valore di stima:	€ 38.120,00

Valore di stima: € 38.120,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 36.214,00

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

Monte Porzio Catone, li 15/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Montagnani Mara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Delibera di Consiglio Comunale (Decadenza Vincoli in zona B)
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Lotto 1
- ✓ Estratti di mappa - Lotto 1
- ✓ Foto - Lotti 1
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Lotto 2
- ✓ Estratti di mappa - Lotto 2
- ✓ Foto - Lotto 2
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie

- ✓ Altri allegati - Documentazione edilizia
- ✓ Altri allegati - Richiesta catasto incendi
- ✓ Altri allegati - Delibera di Consiglio Comunale
- ✓ Altri allegati - Stralcio NTA del PRG - Zona S1
- ✓ Altri allegati - Ricevute spedizione perizia alle parti
- ✓ Altri allegati - Perizia in versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via del Sassone snc (già Via Vecchia del Sassone snc) Terreno in località Cunetta della superficie catastale complessiva di mq 899 (ottocentonovantanove) circa.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 560, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 561, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 562, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade nel PRG in ZONA S - Attrezzature di servizio - sottozona S1 che prevede costruzioni e attrezzature di interesse pubblico (ospedali, scuole, assistenziali ecc.) soggette a nulla osta della Sovrintendenza ai monumenti del Lazio - Ricade in zona vincolata ai sensi della legge 1497/39 e s.m.i. Presenti i vincoli: paesaggistico (PTPR), archeologico, idrogeologico. Assoggettato alla tutela del vincolo del Parco dei Castelli Romani. Zona sismica S=9.

Prezzo base d'asta: € 51.243,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana snc
Terreno in località Piani di Caiano della superficie catastale complessiva di mq 4765 (quattromilasettecentosessantacinque) circa.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 89, Qualità Prato - Fg. 26, Part. 245, Qualità Prato - Fg. 26, Part. 46, Qualità Prato - Fg. 20, Part. 33, Qualità Prato - Fg. 26, Part. 246, Qualità Prato - Fg. 26, Part. 353, Qualità Prato - Fg. 26, Part. 354, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella seguente zona di PRG: Art 8-ZONA G - AREE PRIVATE A VERDE-sottozona G3-Case con orto e giardino. Edificazione consentita mediante piani convenzionati con il Comune ex art 8 della legge n. 765/1967 per l'urbanizzazione del comprensorio. Area minima di intervento dei piani convenzionati non inferiore ad una superficie di ettari 6 (sei) con lotti minimi di mq 3000. Nella Variante di Piani di Caiano, attualmente adottata e non ancora approvata, ricade in: Zona RN - Aree prevalentemente residenziali di nuova edificazione e nel Comparto Strategico (CS5) regolato dall'art 5.2 delle N.T.A. Zona P - aree per parcheggi pubblici. Ricade in zona vincolata ai sensi della legge n. 1497/1939 s.m.i. e nel piano Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) Tav. A (paesaggio degli insediamenti urbani) e Tav B (beni paesaggistici art. 8 delle Norme del PTPR) e Tav B (protezione dei parchi e delle riserve naturali art 37 del PTPR). Assoggettato alla tutela del vincolo del Parco dei Castelli Romani. Zona Sismica S=9.

Prezzo base d'asta: € 36.214,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 334/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.243,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via del Sassone snc (già Via Vecchia del Sassone snc)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 560, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 561, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 562, Qualità Seminativo	Superficie	899,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è in forte pendenza e si presenta incolto, ricoperto di sterpaglie e rovi che ne hanno impedito una completa ricognizione.		
Descrizione:	Terreno in località Cunetta della superficie catastale complessiva di mq 899 (ottocentonovantanove) circa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.214,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via Mediana snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 89, Qualità Prato - Fg. 26, Part. 245, Qualità Prato - Fg. 26, Part. 46, Qualità Prato - Fg. 20, Part. 33, Qualità Prato - Fg. 26, Part. 246, Qualità Prato - Fg. 26, Part. 353, Qualità Prato - Fg. 26, Part. 354, Qualità Prato	Superficie	4765,00 mq
Descrizione:	Terreno in località Piani di Caiano della superficie catastale complessiva di mq 4765 (quattromilasettecentosessantacinque) circa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Immobile occupato.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DEL SASSONE SNC (GIÀ VIA VECCHIA DEL SASSONE SNC)

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 16/05/2022
Reg. gen. 26884 - Reg. part. 4596
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Contratto preliminare di compravendita immobiliare**
Trascritto a Roma il 02/11/2015
Reg. gen. 43702 - Reg. part. 31253
A favore di **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 31/10/2022
Reg. gen. 60955 - Reg. part. 43465
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA SNC

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 16/05/2022
Reg. gen. 26884 - Reg. part. 4596
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 31/10/2022
Reg. gen. 60955 - Reg. part. 43465
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****