
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

nell'Esecuzione Immobiliare 321/2021

Riunita con Esec. Imm. n° 444/2021

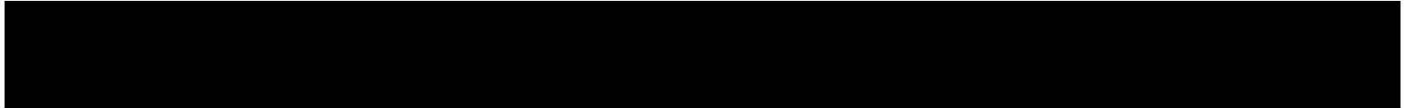
* * *

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Laur. Mele Giuseppe,

PERIZIA SOSTITUTIVA A SEGUITO DI UDIENZA DEL 06/06/2023

Debitore:



Procedente:



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
CRITERI DI Stima / Formazione lotti.....	8
Stima DEI lotti.....	9
Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2.....	11
Calcolo del valore del terreno.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico.....	17
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 321/2021 del R.G.E.....	18
Lotto Unico.....	18

INCARICO

All'udienza del 02/12/2021 il sottoscritto Geom. Laur. Giuseppe Mele, con studio in Via Guglielmo Marconi, 19 - 00031 - Artena (RM), email studiotecnicomele.g@gmail.com, PEC giuseppe.mele1@geopec.it, Tel. 06 95 190 063, Fax 06 95 190 063, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 06/06/2023 in sede di udienza veniva richiesto al sottoscritto di modificare la perizia originaria effettuando una nuova stima che prendesse in considerazione solo una parte delle particelle interessate dalla precedente procedura tralasciando quelle non edificabili e di scarso valore intestate ad altri proprietari. Nella fattispecie le richieste al sottoscritto furono le seguenti:

Effettuare una nuova stima che prendesse in considerazione: a) solo le particelle 9 - 67 - 258 (in parte edificabile ed in parte agricole); b) omettessero le particelle 116 - 236 - 237 risultanti ad altri proprietari; c) escludessero le particelle 10 - 110 pur essendo intestate alla società esecutata e siano edificabili; d) che il compendio stimato fosse sufficiente a soddisfare le richieste economiche del precedente.

La descrizione puntuale delle particelle interessate dalla nuova valutazione saranno esplicitate nel prosieguo della perizia

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Lotto di terreno della superficie nominale di mq 14.839 costituito da più particelle catastali poste in parte in zona agricola (mq. 7.969) ed in parte in zona edificabile (mq. 6.870) in località Montecanino in Comune di Nemi.

DESCRIZIONE

Lotto di terreno della superficie nominale di mq 14.839 costituito da più particelle catastali poste in parte in zona agricola e precisamente le particelle 9/parte - 258 - 67 per una superficie stimata di mq. 7.969; e parte in zona edificabile relativamente alle particelle 9/parte, per una superficie stimata di mq. 6.870, in località Montecanino, in Comune di Nemi.

Trattasi di terreni posti ai margini del Comune, posti sul crinale di una collina versante sud-ovest, si accede ad essi tramite un cancello posto lungo la strada SS n° 7 Appia che collega Velletri con Genzano di Roma. I terreni sono del tutto incolti senza nessuna manutenzione e cura per le siepi e gli arbusti spontanei che invadono il lotto, privi di piantumazioni di rilievo (viti, ulivi, ect). L'intero lotto si presenta parzialmente recintato con paletti di legno e filo spinato.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Lotto di terreno della superficie nominale di mq 14.839 costituito da più particelle catastali poste in parte in zona agricola e precisamente le particelle 9/parte - 258 - 67 per una superficie stimata di mq. 7.969; e parte in zona edificabile relativamente alle particelle 9/parte, per una superficie stimata di mq. 6.870, in località Montecanino, in Comune di Nemi.

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:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

L'intero compendio confina con:

per una porzione di ml 20 circa con Strada Statale n° 6 Appia dalla quale si accede ai terreni, a sud confina con le particelle catastali n° 51 - 266 - 267; ad est con le particelle 295 - 296; a nord con le particelle 104 - 109; ad ovest con le particelle 295 - 114 - 31.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	
Terreno agricolo	7.969,00 mq	7.969,00 mq	1,00	7.969,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	6.870,00 mq	6.870,00 mq	1,00	6.870,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14.839,00 mq		

I beni, trattandosi di terreni, sono divisibili in natura mediante frazionamento oppure tramite vendita della singola particella o più particelle non frazionate. Tale frazionamento può essere libero - nella determinazione delle superfici residue - nelle aree destinate all'edificazione; vincolato alla unità aziendale minima fissata a 10.000 mq salvo altre disposizioni più restrittive, nelle aree ricadenti in zona agricola.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	9				Seminativo	2	12.580 mq.	55,22 €	32,49 €	
9	67				Seminativo	2	470 mq	2,06 €	1,21 €	
9	258				Frutteto	4	1.789 mq	10,63 €	5,54 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. La superficie reale dell'intero compendio non è stata rilevata, mediante un rilievo topografico di dettaglio, per cui può esserci discordanza tra le superfici reali e quelle catastali.

PRECISAZIONI

Sono presenti sul lotto di terreno in oggetto i ruderi di due manufatti riportati con le particelle 259 e 260. La loro sagoma è stata riportata in mappa catastale ma risultano in corso di costruzione. Nella realtà i due manufatti sono quasi totalmente demoliti e sono privi di legittimità urbanistica.

STATO CONSERVATIVO

Trattandosi di terreni lo stato conservativo è riferito solo alla manutenzione relativa ai confini (laddove sono definiti) ed alla pulizia e sfalcio della vegetazione. Nel caso specifico l'intero lotto sembra versare nello stato di abbandono in quanto nessun intervento visibile è stato fatto per rimuovere l'incolta vegetazione spontanea che ha invaso quasi per intero il terreno rendendo alcune zone di fatto inaccessibili.

PARTI COMUNI

Nessuna parte comune interessa i terreni in oggetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna servitù apparente insiste sui terreni, ad eccezione di un viottolo (riportato sulla mappa catastale) che collega la particella 258 alle restanti particelle 67 e 9. Nessun uso civico da liquidare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere in uso al debitore [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/1973 al 19/12/2005	[REDACTED]	Rogito compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mammucari in Roma	15/02/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/03/1973		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/1973 al 19/12/2005	[REDACTED]	Rogito compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mammucari in Roma	27/02/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/03/1973	9810	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2005	[REDACTED]	Atto Giudiziario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	19/12/2005	3065	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate di	05/01/2006	390	217		

		Roma 2			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La ██████████ ha acquistato con l'atto rogato il 15/02/1973 una parte dei terreni e precisamente le particelle distinte al foglio 9 particelle 32 -39 - 67 - 116;

Con il successivo atto del 27/02/1973 la stessa Società acquista i rimanenti terreni distinti al foglio 9 particelle n° 9 -10 -110.

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni sono assoggettati alle norme del P.R.G. attualmente in vigore nel Comune di Nemi, le quali prevedono:

I terreni distinti al Foglio 9 particella 9/parte ricadono in zona C Espansione Edilizia - Sottozona C2 Villini a schiera - gli indici da rispettare sono i seguenti:

- Indice territoriale 0,14 mc/mq;
- Indice fondiario 0,90 mc/mq;
- Superficie del lotto di intervento 15%;
- Superfici per aree servizi, verde, parcheggi, viabilità 80%;
- Distacchi dai confini e dalle strade ml. 6.00;
- Altezza massima ml. 7.00;

La cubatura effettivamente realizzabile, previa approvazione del Piano Attuativo, è di mc. 6.760.

I terreni distinti al Foglio 9 particelle 258 - 67 - 9/parte ricadono in zona L - Attività Agroforestali -

In queste zone è ammessa solo l'attività agro-forestale, silvo-pastorale e zootecnica.

Non sono ammesse nuove edificazioni fatta eccezione di manufatti precari connessi con le attività sopra descritte e non abitative.

L'intera zona è sottoposta alle seguenti disposizioni vincolanti:

- Parco Regionale dei Castelli Romani (prevede il parere preventivo per ogni attività edilizia in tale zona);

- P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale (prevede il parere preventivo per ogni attività edilizia);
- Area perimetrata con vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L 3267/1923.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per i ruderi dei fabbricati esistenti sul posto e censiti al catasto al Foglio 9 particelle 259 - 260 e ricadenti in zona agricola, da indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Nemi non risulta esserci nessun titolo abilitativo per i manufatti i quali non risultano essere citati nemmeno nell'atto di trasferimento del Tribunale di Velletri nei confronti [REDACTED]

CRITERI DI STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La valutazione dei terreni in oggetto è stata fatta con diverse metodologie, ovvero con il valore medio dei terreni agricoli per quanto riguarda la stima dei terreni agricoli e con la stima del valore del terreno mediante il metodo diretto o sintetico mediante l'applicazione di una percentuale al valore del lotto e con la stima per valore di trasformazione. I valori ottenuti con queste due ultime metodologie hanno dato, relativamente ai due lotti di terreno (agricolo e edificabile) valori equiparabili.

I fattori da tenere in considerazione per la valutazione di un terreno edificabile sono:

- La superficie totale del lotto
- Il valore del lotto al metro quadro
- L'indice di fabbricabilità
- Il valore di mercato del fabbricato al metro quadro
- Il valore totale del fabbricato
- Incidenza di prezzo di terreno

Tutti questi fattori devono quindi essere calcolati (o dedotti) e poi sottoposti a valutazione per cercare di determinare il valore totale del fabbricato, che si ottiene secondo la formula:

Valore totale del fabbricato = Superficie lotto x indice di fabbricabilità x valore di mercato del fabbricato al metro quadro

L'indice di fabbricabilità, in questo caso, è un valore particolarmente determinante, in quanto stabilisce quanti metri cubi possono essere costruiti per ogni metro quadro.

Per ottenere il valore dell'intero terreno al metro quadro, applicheremo la seguente formula:

Valore del terreno = (Valore totale del fabbricato x incidenza del prezzo) / indice di fabbricabilità

STIMA DEI LOTTI

VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1» Terreni agricoli

Comune: NEMI (RM)
Frazione: località Montecanino
Dati catastali: Fg. 9, part. 67, part. 258, part. 9/parte

TERRENI AGRICOLI

CALCOLO SUPERFICIE	Sup. catastale
Foglio 9, part. 67 (Seminativo)	470,00
Foglio 9, part. 258 (Frutteto)	1.789,00
Foglio 9, part. 9/parte (Frutteto)	5.710,00
Superficie totale, m²	7.969,00

A) STIMA PER VALORI AGRICOLI MEDI (VAM)

Il seguente valore è stato calcolato prendendo come base la valutazione media del terreno espressa in euro/ettaro e moltiplicando il valori del singolo metro quadrato per la superficie del lotto in oggetto:

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Sup. catastale m ²	Valore €/Ha	Valore totale
Seminativo	470,00	39.000,00	€ 1.833,00
Frutteto (mq.1789 + mq. 5710)	7.499,00	49.000,00	€ 36.745,10
Valore totale			€ 38.578,10

B) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

STIMA DEL REDDITO NETTO ANNUALE		
Reddito lordo annuale:		€ 2.200,00
Manutenzione straordinaria	4,00%	€ 88,00
Reintegrazione	0,50%	€ 11,00
Improduttività	1,00%	€ 22,00
Assicurazioni	0,60%	€ 13,20
Servizi generali	0,20%	€ 4,40
Amministrazione	1,50%	€ 33,00
Imposte e oneri locali	16,00%	€ 352,00
IRPEF	19,00%	€ 418,00
Altre imposte	0,30%	€ 6,60

Totale imposte, oneri e spese:	tot	€ 948,20
Reddito netto annuale: (€ 2.200,00 - € 948,20)		€ 1.251,80

Valore catastale: € 5.981,65
Valore VAM: € 38.578,10
Valore per capitalizzazione: € 37.933,33 = € 1.251,80 / 3,30%
Valore stimato: € 37.933,33

VALORE STIMATO € 37.933.33

Le cifre sopra ricavate sono abbastanza simili nella determinazione del valore stimato con i due metodi, lo scarto tra i due valori è inferiore al 5% per cui possiamo ipotizzare di fare una media delle quotazioni:

$$(\text{€ } 38.578,10 + \text{€ } 37.933,33 / 2 = \text{€ } 38.255,71)$$

VALORE MEDIATO arrotondato € 38.000,00
(euro trentottomila/00)

* * *

VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «2» Terreni edificabili

Comune: NEMI (RM)
Frazione: Località Montecanino
Dati catastali: Foglio 9, particella 9/parte

TERRENI EDIFICABILI

CALCOLO SUPERFICIE		Sup. catastale
Foglio 9, part. 9/parte	(porzione edificabile)	6.870,00
Superficie totale, m²		6.870,00

A) STIMA VALORE TERRENO EDIFICABILE

Le norme del PRG vigente stabiliscono che sui terreni sopra descritti è possibile edificare un volume urbanistico pari a mc. 6.760 (come riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato).

Ai fine del calcolo del valore fiscale dei terreni in zona C2, il Comune di Nemi ha adottato, nella delibera n° 38/2011 i seguenti valori:

Terreni in zona C2	€.29,34/mq
--------------------	------------

Il calcolo del valore fiscale per i terreni sopra riportati risulta essere pari a

mq. 6.870	X	€.29,34/mq	=	€.201.565,80
-----------	---	------------	---	--------------

Il valore sopra riportato è un calcolo ai soli fini fiscali fatto sull'intera superficie dei lotti presa in considerazione, che non tiene conto della effettiva capacità edificatoria dei terreni che è limitata a **mc. 6.760** indipendentemente dalla superficie.

Analizziamo il caso della valutazione sulla effettiva cubatura realizzabile, avremo:

- Dalle quotazioni OMI della Agenzia delle Entrate, i seguenti valori

RISULTATO INTERROGAZIONE: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ROMA Comune: NEMI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)
		Min	Max		Min
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1650	L	4,5
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1550	L	4,3
Box	NORMALE	700	1000	L	3,3
Ville e Villini	NORMALE	1300	1900	L	5,3

Calcolo del valore del terreno

Per effettuare la stima del valore useremo il metodo diretto o sintetico, dove avremo

- **VL**: Prezzo del lotto a mq
- **If**: l'indice fondiario o indice di fabbricabilità che ci dice quanti metri cubi o metri quadrati possiamo edificare su un lotto vuoto per ogni metro quadrato del lotto stesso
- **VE mq**: ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato
- **VEtot**: ovvero il valore dell'intero edificato
- **SL**: ovvero la superficie del lotto
- **Ia**: ovvero incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato

Per capire qual è l'indice IF per quel lotto ci riferiamo al certificato di destinazione urbanistica che per il terreno in questione dichiara una volumetria massima realizzabile pari a mc. 6.760 su una superficie edificabile pari a mc. 19.600.

L'indice fondiario fittizio sarà quindi mc. 6760 diviso mq 19.600, ovvero $IF = 0,34$.

Si precisa che l'indice fondiario effettivo (riportato nel certificato di destinazione urbanistica) è pari a 0,90, ma tale coefficiente non si applica per tutta la superficie del lotto.

La volumetria effettivamente realizzabile non è quindi direttamente rapportata alla superficie del lotto ma è invece limitata, stabilita a priori in mc. 6.760.

Nel caso specifico la volumetria effettivamente realizzabile, usando solo una parte di tutto il terreno agricolo (mq. 6.870), sarà pari alla seguente proporzione (dove X è l'incognita cercata):

- mc. 6.760 / mq. 19.600 = X / mq. 6.870; per cui, risolvendo l'incognita, avremo
- X = 2.369,44 metri cubi realizzabili.

Calcoliamo quindi il valore dell'intero fabbricato moltiplicando i valori di IF x SL x VE (calcolato sulla media dei valori OMI), quindi

$$VL = I.F.0,34 \times mq. 6.870 \times ((1.900+1.600)/2) = \mathbf{\text{€ } 4.087.650,00}$$

Il valore del terreno edificabile altro non è che una percentuale del VE tot. La percentuale (Ia) solitamente è un numero compreso tra il 10 e il 30%, variabile a seconda dell'accessibilità del lotto, dalla grandezza dello stesso e dalla posizione più o meno privilegiata. Avremo quindi che terreni più facilmente accessibili avranno un valore vicino al 30% del VE totale, mentre terreni meno privilegiati o con situazioni svantaggiose (ad esempio, pendenza eccessiva, lotto irregolare, distanza dalle opere di urbanizzazione primarie e secondarie) un valore vicino al 10%.

Il prezzo a mq del lotto sarà uguale alla divisione del prodotto ottenuto per la superficie (SL).
Ovvero:

$$VM = (IF \times SL \times VE \text{ mq} \times Ia) / SL$$

$$(\text{€ } 4.087.650,00 \times 0,10) / mq.6.870 = 59,50 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore Terreno} = \text{€/mq } 59,50 \times mq. 6.870 = \mathbf{\text{€ } .408.765,00}$$

B) STIMA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE

La stima per valore di trasformazione di un'area edificabile si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato del fabbricato compiuto (Vm) e il costo di edificazione (K= costi), con la seguente formula

$$Vt = Vm - K$$

Per poter procedere in tal senso si deve tener conto del fabbricato che si può effettivamente realizzare nella zona in oggetto. Sulla base delle indicazioni riportate nel certificato di destinazione urbanistica abbiamo ipotizzato una edificazione residenziale tipologia "villini a schiera" strutturata con due piani fuori terra, con altezza massima di 7,00 mt. ed un piano interrato adibito a box-auto e/o cantina. I dati a disposizione sono:

- Volume edificabile mc. 2.369,44 (*vedi calcolo paragrafo precedente*)
- Superficie lotto mq. 6.870
- I.F. Fondiario 0,90 mc/mq

– I.F. Fittizio 0,34 mc/mq

Calcolo superficie commerciale

Per determinare questo valore abbiamo bisogno di trasformare in metri quadrati un valore espresso in metri cubi, quindi, ipotizzando un'altezza netta interna dell'edificio pari a mt. 2,70 più lo spessore del solaio mt. 0,30 per un totale di mt. 3,00, avremo, il volume totale diviso l'altezza, come appresso calcolato

– mc. 2.369,44 : h.3,00 mt = **789,81** superficie massima realizzabile

Le superfici per abitazione, parti comuni, pertinenze ed accessori sono quantificate in via ipotetica come di seguito, ovvero:

Incidenza delle parti comuni						
Sup.		Coeff.		prodotto	Coeff. destinazione	Sup.comm. virtuale
mq. 789,81	x	0,93		mq. 734,52	1	mq. 734,52

Incidenza portici e balconi

Sup.		Coeff.		prodotto	Coeff. destinazione	Sup.comm. virtuale
mq. 789,81	x	0,25		mq. 197,45	0,35	mq. 69,10

Incidenza cantine interrato e soffitte

Sup.		Coeff.		prodotto	Coeff. destinazione	Sup.comm. virtuale
mq. 789,81	x	0,3		mq. 236,94	0,25	mq. 59,23

Incidenza box interrati

Sup.		Coeff.		prodotto	Coeff. destinazione	Sup.comm. virtuale
mq. 789,81	x	0,5		mq. 394,90	0,4	mq. 157,96

Totale delle superfici commerciali virtuali mq. 1.020,81

Totale **mq. 1.020,81**

Valore del fabbricato in edificazione (Vfe):

Il valore sarà determinato dal prodotto tra la superficie virtuale e la media delle quotazioni OMI, avremo quindi:

– mq. 1.020,81 x €/mq. 1.750 = **€ 1.786.417,50**

Valore del costo di costruzione (VCC) (a detrarre dal Valore del Fabbricato))

- mc. 2.369,44 x €/m 500 = €. 1.184.720,00
 - Costi tecnici
 - assicurativi
 - oneri concessori
 - Sistemazioni aree esterne
- €. 202.00,00 *(si è ridotto di 1/3 la voce spese per minore cubatura)*
-
- totale **€. 1.386.720,00**

Valore dell'area edificabile

Sara uguale alla differenza tra VFe – VCC , avremo quindi:

- €. 1.786.417,50 - €. 1.386.720,00 (1.184.720+202.000) = **€. 399.697,50**

Facendo la media tra i valori ottenuti con le due diverse metodologie di stima, avendo scarti tra le due valutazioni inferiori al 5%, avremo:

$$(\text{€ } .408.765,00 + \text{€ } .399.695,00) / 2 = \text{€ } .404.231,25$$

VALORE STIMATO mediato ed arrotondato € 404.000,00
(euro quattrocentoquattromila/00)

VALORE TOTALE DEI LOTTI STIMATI E' PARI A:

Valore di lotti agricoli + Valore dei lotti edificabili, ovvero:

$$\text{€ } .38.000,00 + \text{€ } .404.000,00 = \text{€ } .442.000,00$$

VALORE STIMATO TOTALE € 442.000,00
(euro quattrocentoquarantaduemila/00)

RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto Geom. Laur. Giuseppe Mele, con studio in Artena (RM), Via G. Marconi n. 19, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri Laureati della Provincia di Roma al n. 7630, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

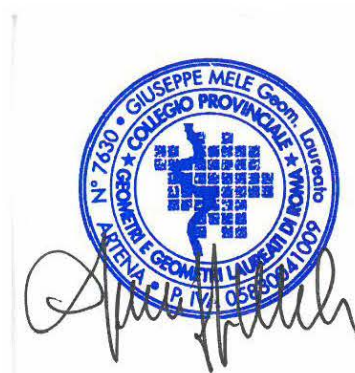
che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

€ 442.000,00
(euro quattrocentoquarantaduemila/00)

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Artena, 8 agosto 2023

IL TECNICO



Geom. Laur. Giuseppe Mele

Allegati

(Si riportano in questa sede solo gli allegati modificati e/o variati rispetto agli allegati depositati il 15/06/2022 con la prima perizia.)

1. Stralcio mappa catastale con particelle interessate
2. Stralcio PRG;

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

- **Bene Unico** - Terreno ubicato a Nemi (RM) - località Montecanino

Lotto di terreno della superficie nominale di mq 14.839 costituito da più particelle catastali poste in parte in zona agricola (mq. 7.969) ed in parte in zona edificabile (mq. 6.870) in località Montecanino.

Agricoli

CALCOLO SUPERFICIE		Sup. catastale
Foglio 9, particella 67 (Seminativo)		470,00
Foglio 9, particella 258 (Frutteto)		1789,00
Foglio 9, particella 9/parte (Frutteto)		5710,00

	Totale	Mq. 7.969,00

Edificabili

CALCOLO SUPERFICIE		Sup. catastale
Foglio 9, particella 9/parte		Mq. 6.870,00

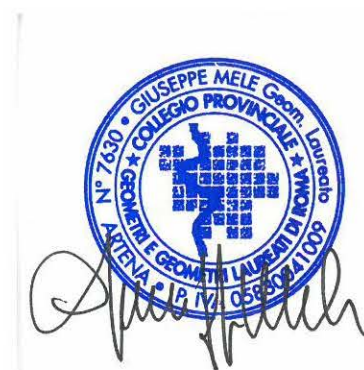
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene Unico Terreni Nemi (RM) - località Montecanino	14.839,00 mq	----	€ 442.000,00	Diritti 1/1	
Valore di stima:					€ 442.000,00

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.

Artena, li 07/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Laur. Mele Giuseppe



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene Unico** - Terreni ubicati a Nemi (RM) - località Montecanino

Lotto di terreno della superficie nominale di mq 14.839 costituito da più particelle catastali poste parte in zona agricola (mq. 7.969) e parte in zona edificabile (mq. 6.870) in località Montecanino.

Identificati al catasto Terreni :

- Fg. 9, Part. 9, Qualità Seminativo – di mq. 12.580; (parte edificabile e parte agricola)
- Fg. 9, Part. 67, Qualità Seminativo – di mq. 470; (agricola)
- Fg. 9, Part. 258, Qualità Frutteto – di mq. 1.789. (agricola)

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

I terreni ricadono in zona agricola per mq. 7.969 circa relativamente alle particelle distinte al Foglio 9 n° 67 – 258 – 9/parte e per mq. 6.870 circa in zona edificabile, relativamente alla particella 9/parte, con una volumetria residuale realizzabile fuori terra pari a mc. 2.369,44.

L'intera zona è sottoposta alle seguenti disposizioni vincolanti: - Parco Regionale dei Castelli Romani (prevede il parere preventivo per ogni attività edilizia); - P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale (prevede il parere preventivo per ogni attività edilizia); - Area perimetrata con vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923.

I terreni in oggetto sono parzialmente recintati ed in uno stato di incuria.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 321/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene Unico - Terreni			
Ubicazione:	Nemi (RM) - località Montecanino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreni Identificati al catasto Terreni - Fig. 9, Part. 9, Qualità Seminativo - Fig. 9, Part. 67, Qualità Seminativo - Fig. 9, Part. 258, Qualità Frutteto	Superficie	Mq. 14.839,00
Stato conservativo:	Trattandosi di terreni lo stato conservativo è riferito solo alla manutenzione relativa ai confini (laddove sono definiti) ed alla pulizia e sfalcio della vegetazione. Nel caso specifico l'intero lotto sembra versare nello stato di abbandono in quanto nessun intervento visibile è stato fatto per rimuovere l'incolta vegetazione spontanea che ha invaso quasi per intero il terreno rendendo alcune zone di fatto inaccessibili.		
Descrizione:	Lotto di terreno della superficie nominale di mq 14.839 costituito da più particelle catastali poste parte in zona agricola (mq. 7.969) e parte in zona edificabile (mq. 6.870) in località Montecanino, con una volumetria edificabile fuori terra di mc. 2.369,44.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere in uso al debitore XXXXXXXXXX		
Valore base asta	€. 442.000,00		

* * *