

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Quattrociochi Corrado, nell'Esecuzione Immobiliare 187/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - via dei Mattei, piano T.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - via degli Olmi, piano T	4
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Colonna (RM) - via Frascati 2, piano S1.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - via dei Mattei, piano T.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - via degli Olmi, piano T	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Colonna (RM) - via Frascati 2, piano S1.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - via dei Mattei, piano T.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - via degli Olmi, piano T	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Colonna (RM) - via Frascati 2, piano S1.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - via dei Mattei, piano T.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - via degli Olmi, piano T	6
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Colonna (RM) - via Frascati 2, piano S1.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - via dei Mattei, piano T.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - via degli Olmi, piano T	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Colonna (RM) - via Frascati 2, piano S1.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - via dei Mattei, piano T.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - via degli Olmi, piano T	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Colonna (RM) - via Frascati 2, piano S1.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - via dei Mattei, piano T.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - via degli Olmi, piano T.....	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Colonna (RM) - via Frascati 2, piano S1	10



Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - via dei Mattei, piano T.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - via degli Olmi, piano T.....	11
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Colonna (RM) - via Frascati 2, piano S1.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - via dei Mattei, piano T.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - via degli Olmi, piano T.....	11
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Colonna (RM) - via Frascati 2, piano S1.....	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - via dei Mattei, piano T.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - via degli Olmi, piano T.....	12
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Colonna (RM) - via Frascati 2, piano S1.....	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Colonna (RM) - via dei Mattei, piano T.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - via degli Olmi, piano T.....	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Colonna (RM) - via Frascati 2, piano S1.....	13
Regolarità edilizia	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Colonna (RM) - via Frascati 2, piano S1.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 187/2023 del R.G.E.	18
Lotto Unico	18



INCARICO

In data 13/06/2023, il sottoscritto Geom. Quattrococchi Corrado, con studio in Via Michelangelo, 28 - 00034 - Colferro (RM), email internationalcorrado@tiscali.it, PEC corrado.quattrococchi@geopec.it, Fax 06 97236931, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/06/2023 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 Colonna (RM) - via dei Mattei, piano T (Coord. Geografiche: 41.82612399637179, 12.76364246415451)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - via degli Olmi, piano T (Coord. Geografiche: 41.848557774915704, 12.75791592887384)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Colonna (RM) - via Frascati 2, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.83405998734035, 12.754584164515729)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA DEI MATTEI, PIANO T

Trattasi di n. 56 terreni agricoli accorpati in due zone vicine con accesso da via dei Mattei n.17, la strada sterrata davanti al civico n. 10

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEGLI OLMI, PIANO T

Trattasi di n. 3 terreni agricoli

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA FRASCATI 2, PIANO S1

Trattasi di un locale catastalmente definito come c2(magazzini - loc. di deposito) ed utilizzato come box

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Colonna (RM) - via dei Mattei, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - via degli Olmi, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Colonna (RM) - via Frascati 2, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA DEI MATTEI, PIANO T

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEGLI OLMI, PIANO T

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA FRASCATI 2, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA DEI MATTEI, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEGLI OLMI, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA FRASCATI 2, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA DEI MATTEI, PIANO T

I 56 terreni, con accesso da via dei Mattei nel comune di Colonna, all'incrocio con il civico n.17, sono raggruppati in due aree. La prima zona, quella raggiungibile direttamente dalla strada via dei Mattei e formata da n.40 particelle, che sono:108-109-107-77-64-66-68-70-82-80-128-130-536-448-81-407-537-83-85-143-131-132-135-84-86-87-144-145-133-141-142-555-136-557-137-559-561-90-565-567; queste confinano appunto con via dei Mattei e a rotazione in senso orario guardando lo stralcio catastale, con le particelle:106-76-75-74-467-597-596-65-405-406-69-71-73-89-568-566-91-562-560-558-556-151-150-149-451-148-147-146-129. Il secondo gruppo composto da n. 16 particelle, quali: 419-188-189-181-191-401-182-420-190-187-192-193-194-195-421 e 422; confinano, sempre seguendo il precedente criterio, con: 468-469-470-471-472; al foglio 19 con le particelle: 2666-2890-2252-2655-2653-780-1362; poi si ritorna al foglio 6 con le particelle: 689 e 186.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEGLI OLMI, PIANO T

Si tratta di n.3 terreni che sono uno di seguito all'altro partendo dalla particella 781 che confina sul lato minore con via degli Olmi, a seguire dopo la 781 troviamo la 784 ed infine la 787 che confina nella parte più corta con la particella 542. Lateralmente la striscia così descritta confina su un lato, quello a sinistra rispetto alla strada via degli Olmi con le particelle: 782 -785 e 788; dall'altra parte, il lato a destra rispetto alla strada via degli Olmi, con le particelle: 780 - 783 - 245 e 786.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA FRASCATI 2, PIANO S1

Il locale magazzino, confina con area di manovra condominiale e altri due box i sub 509, 511 e sul retro con terrapieno

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA DEI MATTEI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
n.56 Terreni agricoli	42184,00 mq	42184,00 mq	1	42184,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				42184,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	42184,00 mq	
--	--------------------	--

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEGLI OLMI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	2002,00 mq	2002,00 mq	1	2002,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2002,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2002,00 mq		

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA FRASCATI 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	72,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA DEI MATTEI, PIANO T

Si rimanda alla visura allegata e alla certificazione notarile depositata

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEGLI OLMI, PIANO T

Si rimanda alle visure allegata e alla certificazione notarile depositata

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA FRASCATI 2, PIANO S1

Si rimanda alla visura allegata e alla certificazione notarile depositata



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA DEI MATTEI, PIANO T

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
6	137				Frutteto	U	0180 mq	2,7 €	0,79 €	
6	555				FRUTTETO/VIGNETO	U/01	1170 mq	18,08 €	6,03 €	
6	64				Frutteto	U	4190 mq	62,75 €	18,39 €	
6	66				Frutteto	U	220 mq	3,29 €	0,97 €	
6	68				Frutteto	U	210 mq	3,15 €	0,92 €	
6	70				Frutteto	U	250 mq	3,74 €	1,1 €	
6	80				Frutteto	U	520 mq	7,79 €	2,28 €	
6	82				Frutteto	U	120 mq	1,8 €	0,53 €	
6	536				Frutteto	U	1200 mq	17,97 €	5,27 €	
6	181				Seminativo	01	490 mq	3,16 €	2,02 €	
6	187				Seminativo	01	300 mq	1,94 €	1,24 €	
6	189				Seminativo	01	450 mq	2,91 €	1,86 €	
6	191				Seminativo	01	660 mq	4,26 €	2,73 €	
6	193				Seminativo	01	410 mq	2,65 €	1,69 €	
6	194				Seminativo	01	350 mq	2,26 €	1,45 €	
6	195				SEMINATIVO/ORTO IRRIG	01/U	540 mq	4,44 €	2,46 €	
6	401				Seminativo	01	1980 mq	12,78 €	8,18 €	
6	419				Seminativo	01	310 mq	2 €	1,28 €	
6	420				Seminativo	01	300 mq	1,94 €	1,24 €	
6	421				SEMINATIVO/ORTO	U/01	310 mq	2,46 €	1,39 €	



					IRRIG						
6	422				SEMINATI VO/ORTO IRRIG	U/01	270 mq	2,24 €	1,24 €		
6	142				Frutteto	U	400 mq	5,99 €	1,76 €		
6	145				Frutteto	U	730 mq	10,93 €	3,2 €		
6	135				Frutteto	U	450 mq	6,74 €	1,98 €		
6	565				Frutteto	U	315 mq	4,72 €	1,38 €		
6	567				Frutteto	U	295 mq	4,42 €	1,3 €		
6	130				Orto irriguo	U	2500 mq	56,16 €	20,01 €		
6	81				Frutteto	U	420 mq	6,29 €	1,84 €		
6	85				Frutteto	U	1460 mq	21,87 €	6,41 €		
6	86				Frutteto	U	450 mq	6,74 €	1,98 €		
6	407				FRUTTET O/CANNE TO	U/01	1470 mq	20,67 €	5,99 €		
6	448				Frutteto	U	420 mq	6,29 €	1,84 €		
6	77				Seminativ o	01	5710 mq	36,86 €	23,59 €		
6	108				Seminativ o	01	67 mq	0,43 €	0,28 €		
6	128				Orto irriguo	U	2570 mq	57,74 €	20,57 €		
6	90				Frutteto	U	160 mq	2,4 €	0,7 €		
6	144				Frutteto	U	790 mq	11,83 €	3,47 €		
6	87				Frutteto	U	740 mq	11,08 €	3,25 €		
6	136				Frutteto	U	440 mq	6,59 €	1,93 €		
6	84				Frutteto	U	190 mq	2,85 €	0,83 €		
6	83				Frutteto	U	250 mq	3,74 €	1,1 €		
6	559				FRUTTET O/CANNE TO	U/01	115 mq	1,66 €	0,49 €		
6	107				Seminativ o	01	870 mq	5,62 €	3,59 €		
6	109				SEMONAT IVO/CANN ETO	01/01	62 mq	0,37 €	0,2 €		
6	537				Frutteto	U	1580 mq	23,66 €	6,94 €		



6	557				FRUTTETO/CANNETO	U/01	310 mq	4,33 €	1,25 €	
6	182				SEMINATIVO/FRUTTETO/CANNETO	01/U/01	1320 mq	16,05 €	5,06 €	
6	190				Seminativo	01	540 mq	3,49 €	2,23 €	
6	192				Seminativo	01	270 mq	1,74 €	1,12 €	
6	131				Frutteto	U	780 mq	11,68 €	3,42 €	
6	132				Frutteto	U	810 mq	12,13 €	3,56 €	
6	141				Frutteto		720 mq	10,78 €	3,16 €	
6	561				Frutteto		550 mq	8,24 €	2,41 €	
6	143				Frutteto		1150 mq	17,22 €	5,05 €	
6	188				Seminativo	01	460 mq	2,97 €	1,9 €	
6	133				Frutteto	U	1160 mq	17,37 €	5,09 €	

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEGLI OLMI, PIANO T

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
16	781				FRUTTETO/VIGNETO	U/02	482 mq	11,72 €	7,32 €	
16	784				FRUTTETO/VIGNETO	U/02	77 mq	1,83 €	1,16 €	
16	787				Seminativo	03	1443 mq	9,32 €	4,47 €	

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA FRASCATI 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	3	153	510		C2	2	89	85 mq	326,35 €	S1	
--	---	-----	-----	--	----	---	----	-------	----------	----	--

Corrispondenza catastale

C'è corrispondenza con la planimetria catastale e lo stato dei luoghi

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA DEI MATTEI, PIANO T

I 56 terreni, con accesso da via dei Mattei nel comune di Colonna, presentano uno stato conservativo mediamente buono anche se gli stessi risultano lasciati in uno stato di abbandono che probabilmente è abbastanza recente vista la presenza non eccessiva di arbusti e sterpaglie; la maggior parte di loro risultano coltivati a kiwi ed uva e risultano privi di recinzioni. Questi sono raggruppati in due aree. La prima zona, quella raggiungibile direttamente dalla strada via dei Mattei all'incrocio n.17 è formata da n.40 particelle. Per arrivare al secondo gruppo composto da n. 16 particelle, si deve passare all'interno di altri terreni incolti e privi di recinzioni di altre proprietà. I due gruppi presentano, per la maggiore parte di loro, una coltura organizzata in filari e vi è la presenza di impianti di irrigazione, oltre che di una baracca in lamiera dove sono affisse le normative antincendio ed accatastati materiali vari, che è pericolante e va rimossa. La restante parte risulta lasciata in uno stato di abbandono con la presenza di vegetazione naturale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEGLI OLMI, PIANO T

I tre terreni, con accesso da via degli Olmi, nel comune di San Cesareo(RM), risultano privi di recinzioni e completamente abbandonati infatti il sopralluogo è stato piuttosto difficile poiché gli stessi sono colmi di rovi e sterpame di vario genere, quindi da considerarsi in un generale cattivo stato conservativo vista la poca praticabilità se pur senza una limitazione perimetrale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA FRASCATI 2, PIANO S1

Il magazzino risulta in uno scarso stato conservativo e vi la presenza di un'elevata umidità sulle pareti, e l'impianto elettrico, realizzato con canaline esterne, non è funzionante, ci sono diverse materiali accatastati sui lati e risulta utilizzato come box, infatti vi è la presenza di n.2 veicoli, la serranda è di tipo basculante in lamiera zincata con la presenza di ruggine.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA DEI MATTEI, PIANO T

N. 56 terreni agricoli con presenza di colture di tipo uva e kiwi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEGLI OLMI, PIANO T



Terreno agricolo che risulta abbandonato

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA FRASCATI 2, PIANO S1

Il fabbricato in cui è presente il locale magazzino, risulta realizzato con struttura in C.A., con copertura in parte piana ed in parte a falde, è costituito da n. 34 unità immobiliari, tra appartamenti, locali commerciali, magazzini e box e distribuite su n. 4 piani fuori terra ed uno interrato; quest'ultimo ha il suo accesso con rampa carrabile, da via Frascati al civico n.2 e qui è presente il locale magazzino oggetto di esecuzione. Il locale magazzino sviluppa una superficie lorda di mq. 85 e utili mq. 72; ha un'altezza di mt. 4.00 e presenta al suo interno n. 3 pilastri, sulle pareti vi è la presenza di molta umidità e l'impianto elettrico, realizzato con canaline esterne, non è funzionante. La serranda di accesso al locale è di tipo basculante in lamiera zincata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA DEI MATTEI, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEGLI OLMI, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA FRASCATI 2, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Il locale magazzino, attualmente risulta utilizzato come box e vi è la presenza di più veicoli che vi sostano

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA DEI MATTEI, PIANO T

Si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi delle Legge n.302-1998, presente tra i documenti depositati



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEGLI OLMI, PIANO T

Si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi delle Legge n.302-1998, presente tra i documenti depositati

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA FRASCATI 2, PIANO S1

Si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi delle Legge n.302-1998, presente tra i documenti depositati

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COLONNA (RM) - VIA FRASCATI 2, PIANO S1

Il fabbricato risulta realizzato ante 1° settembre 1967 su area facente parte di quelle di "completamento" secondo il P.R.G. del comune di Colonna approvato con delibera G.R n.6032 del 1974 ed adottato con delibera C.C n.26 del 1977.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Colonna (RM) - via dei Mattei, piano T
Trattasi di n. 56 terreni agricoli accorpatis in due zone vicine con accesso da via dei Mattei n.17, la strada sterrata davanti al civico n. 10
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 137, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 555, Qualità FRUTTETO/VIGNETO - Fg. 6, Part. 64, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 66, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 68, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 70, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 80, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 82, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 536, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 181, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 187, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 189, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 191, Qualità Seminativo - Fg. 6,



Part. 193, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 194, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 195, Qualità SEMINATIVO/ORTO IRRIG - Fg. 6, Part. 401, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 419, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 420, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 421, Qualità SEMINATIVO/ORTO IRRIG - Fg. 6, Part. 422, Qualità SEMINATIVO/ORTO IRRIG - Fg. 6, Part. 142, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 145, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 135, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 565, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 567, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 130, Qualità Orto irriguo - Fg. 6, Part. 81, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 85, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 86, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 407, Qualità FRUTTETO/CANNETO - Fg. 6, Part. 448, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 77, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 108, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 128, Qualità Orto irriguo - Fg. 6, Part. 90, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 144, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 87, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 136, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 84, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 83, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 559, Qualità FRUTTETO/CANNETO - Fg. 6, Part. 107, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 109, Qualità SEMONATIVO/CANNETO - Fg. 6, Part. 537, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 557, Qualità FRUTTETO/CANNETO - Fg. 6, Part. 182, Qualità SEMINATIVO/FRUTTETO/CANNETO - Fg. 6, Part. 190, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 192, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 131, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 132, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 141, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 561, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 143, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 188, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 133, Qualità Frutteto
Valore di stima del bene: € 253.104,00

Valore di mercato

La stima dei terreni verrà effettuata mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per lotti similari, nonché l'andamento del mercato immobiliare. Visto che i 56 terreni facenti parte del foglio 6 - p.lle: 66-80--82-107-109-131-133-141-143-145-181-187-189-191-193-195-407-420-422-64-68-70-132-142-182-188-190-192-194-401-419-421-84-86-136-536-555-559-567-77-81-83-85-87-90-108-128-130-135-137-144-448-537-557-561-565; nel comune di Colonna, sono raggruppati in due aree con accesso da strada via dei Mattei - incrocio con il n. civico 17 e che il secondo gruppo, più piccolo, è raggiungibile solo dal primo insieme di maggiore entità ed attraversando terreni di altre proprietà, la valutazione sarà effettuata sul totale della somma delle particelle che è pari a mq. 42.184,00 e dal loro stato conservativo. Dalle indagini effettuate si è operata una media dei prezzi correnti di mercato per terreni consimili ricadenti nella stessa zona e ciò al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato, da ciò è risultato quanto segue:

- Terreno € 6,00 al mq.

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, del fatto che comunque si tratta di terreni pianeggianti che se pur in stato di abbandono non sono difficilmente percorribili e presentano un sistema di irrigazione da ripristinare, per la maggiore parte di loro, si determina il valore di mercato della unità immobiliare oggetto di stima:

- Terreno € 6,00 x 42.184,00 mq. = € 253.104,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - via degli Olmi, piano T

Trattasi di n. 3 terreni agricoli

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 781, Qualità FRUTTETO/VIGNETO - Fg. 16, Part. 784, Qualità FRUTTETO/VIGNETO - Fg. 16, Part. 787, Qualità Seminativo
Valore di stima del bene: € 18.018,00

Valore di mercato

La stima dei terreni verrà effettuata mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per lotti similari, nonché l'andamento del mercato immobiliare. Visto che i tre terreni facenti parte del foglio 16 - p.lle 781, 784 e 787 nel comune di San Cesareo, sono consequenziali con accesso da strada via degli Olmi la valutazione sarà effettuata sul totale della metratura della somma delle tre particelle e dal loro stato conservativo. Dalle indagini effettuate si è operata una media dei prezzi correnti di mercato per terreni consimili ricadenti nella stessa zona e ciò al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato, da ciò è risultato quanto segue:

- Terreno € 9,00 al mq.

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, del fatto che comunque si tratta di terreni



pianeggianti ma difficilmente fruibili vista l'assenza di manutenzione, si determina il valore di mercato della unità immobiliare oggetto di stima:

- Terreno € 9,00 x 2.002,00 mq. = € 18.018,00

• **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Colonna (RM) - via Frascati 2, piano S1

Trattasi di un locale catastalmente definito come c2(magazzini - loc. di deposito) ed utilizzato come box Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 153, Sub. 510, Categoria C2Valore di stima del bene: € 56.775,00

L'unità non residenziale posta al piano interrato del fabbricato sito nel Comune di Colonna, Via Frascati n.2 è distinto catastalmente al foglio 3 - particella 153 - sub 510 con superficie lorda di mq. 85.00 ed altezza di mt. 4.00.

Valore Capitalizzazione del reddito

Da una rapida indagine di mercato è risultato che il canone mensile in questa zona appare congruo per l'unità immobiliare in oggetto a € 300,00 pertanto il reddito lordo annuo dell'immobile è di € 3.600,00. Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è per manutenzione e reintegrazione, il 10% pari ad € 360,00, per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15% pari ad € 540,00, per quote sfitto ed inesigibilità lo 0,5 % pari a € 18,00, per spese condominiali 5% € 180,00. Totale delle spese annue a carico del proprietario sono di €. 1.098,00 e pertanto il reddito netto = reddito lordo - spese sarà di € 2.502,00 annue. Ritenendo opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito sul bene immobile sul tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 4 %, il valore dell'immobile commerciale resta determinato dalla formula $V \text{ mercato} = 2.502,00 / 0,04 = € 62.550,00$, tale valore concorda con quanto emerso dalle indagini di mercato svolte per gli immobili della stessa tipologia. Il valore stimato è quindi pari a € 62.550,00

Valore di mercato

Come prima accennato la consistenza del bene è la seguente: superficie lorda pari a mq. 85 e di altezza 4 mt. al piano interrato di un fabbricato sito in via Frascati n.2 nel comune di Colonna.

Il locale deposito è attualmente destinato a garage. La stima delle unità immobiliari verrà effettuata mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare. Dalle indagini effettuate si è operata una media dei prezzi correnti di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona e ciò al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato, da ciò è risultato quanto segue:

- Cantina di pertinenza dell'abitazione € 600. 00al mq.

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il valore di mercato della unità immobiliare oggetto di stima:

- Cantina € 600 x 85 mq.= € 51.000,00

Media dei valori di stima

La media ricavata dalle due stime effettuate per l'abitazione in oggetto è la seguente: - Valore per capitalizzazione del reddito € € 62.550,00 - Valore di mercato € 51.000,00

Il valore medio delle due stime effettuate è pari a €. 56.775,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Colonna (RM) - via dei	42184,00 mq	6,00 €/mq	€ 253.104,00	100,00%	€ 253.104,00



Mattei, piano T					
Bene N° 2 - Terreno San Cesareo (RM) - via degli Olmi, piano T	2002,00 mq	9,00 €/mq	€ 18.018,00	100,00%	€ 18.018,00
Bene N° 3 - Magazzino Colonna (RM) - via Frascati 2, piano S1	85,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 56.775,00
Valore di stima:					€ 327.897,00

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.

Colleferro, li 10/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Quattrociochi Corrado



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Colonna (RM) - via dei Mattei, piano T
Trattasi di n. 56 terreni agricoli accorpatis in due zone vicine con accesso da via dei Mattei n.17, la strada sterrata davanti al civico n. 10
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 137, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 555, Qualità FRUTTETO/VIGNETO - Fg. 6, Part. 64, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 66, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 68, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 70, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 80, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 82, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 536, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 181, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 187, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 189, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 191, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 193, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 194, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 195, Qualità SEMINATIVO/ORTO IRRIG - Fg. 6, Part. 401, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 419, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 420, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 421, Qualità SEMINATIVO/ORTO IRRIG - Fg. 6, Part. 422, Qualità SEMINATIVO/ORTO IRRIG - Fg. 6, Part. 142, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 145, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 135, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 565, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 567, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 130, Qualità Orto irriguo - Fg. 6, Part. 81, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 85, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 86, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 407, Qualità FRUTTETO/CANNETO - Fg. 6, Part. 448, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 77, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 108, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 128, Qualità Orto irriguo - Fg. 6, Part. 90, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 144, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 87, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 136, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 84, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 83, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 559, Qualità FRUTTETO/CANNETO - Fg. 6, Part. 107, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 109, Qualità SEMONATIVO/CANNETO - Fg. 6, Part. 537, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 557, Qualità FRUTTETO/CANNETO - Fg. 6, Part. 182, Qualità SEMINATIVO/FRUTTETO/CANNETO - Fg. 6, Part. 190, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 192, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 131, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 132, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 141, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 561, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 143, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 188, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 133, Qualità Frutteto
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - via degli Olmi, piano T
Trattasi di n. 3 terreni agricoli
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 781, Qualità FRUTTETO/VIGNETO - Fg. 16, Part. 784, Qualità FRUTTETO/VIGNETO - Fg. 16, Part. 787, Qualità Seminativo
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Colonna (RM) - via Frascati 2, piano S1
Trattasi di un locale catastalmente definito come c2(magazzini - loc. di deposito) ed utilizzato come box
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 153, Sub. 510, Categoria C2



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 187/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Colonna (RM) - via dei Mattei, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 137, Qualità Frutteto - Fig. 6, Part. 555, Qualità FRUTTETO/VIGNETO - Fig. 6, Part. 64, Qualità Frutteto - Fig. 6, Part. 66, Qualità Frutteto - Fig. 6, Part. 68, Qualità Frutteto - Fig. 6, Part. 70, Qualità Frutteto - Fig. 6, Part. 80, Qualità Frutteto - Fig. 6, Part. 82, Qualità Frutteto - Fig. 6, Part. 536, Qualità Frutteto - Fig. 6, Part. 181, Qualità Seminativo - Fig. 6, Part. 187, Qualità Seminativo - Fig. 6, Part. 189, Qualità Seminativo - Fig. 6, Part. 191, Qualità Seminativo - Fig. 6, Part. 193, Qualità Seminativo - Fig. 6, Part. 194, Qualità Seminativo - Fig. 6, Part. 195, Qualità SEMINATIVO/ORTO IRRIG - Fig. 6, Part. 401, Qualità Seminativo - Fig. 6, Part. 419, Qualità Seminativo - Fig. 6, Part. 420, Qualità Seminativo - Fig. 6, Part. 421, Qualità SEMINATIVO/ORTO IRRIG - Fig. 6, Part. 422, Qualità SEMINATIVO/ORTO IRRIG - Fig. 6, Part. 142, Qualità Frutteto - Fig. 6, Part. 145, Qualità Frutteto - Fig. 6, Part. 135, Qualità Frutteto - Fig. 6, Part. 565, Qualità Frutteto - Fig. 6, Part. 567, Qualità Frutteto - Fig. 6, Part. 130, Qualità Orto irriguo - Fig. 6, Part. 81, Qualità Frutteto - Fig. 6, Part. 85, Qualità Frutteto - Fig. 6, Part. 86, Qualità Frutteto - Fig. 6, Part. 407, Qualità FRUTTETO/CANNETO - Fig. 6, Part. 448, Qualità Frutteto - Fig. 6, Part. 77, Qualità Seminativo - Fig. 6, Part. 108, Qualità Seminativo - Fig. 6, Part. 128, Qualità Orto irriguo - Fig. 6, Part. 90, Qualità Frutteto - Fig. 6, Part. 144, Qualità Frutteto - Fig. 6, Part. 87, Qualità Frutteto - Fig. 6, Part. 136, Qualità Frutteto - Fig. 6, Part. 84, Qualità Frutteto - Fig. 6, Part. 83, Qualità Frutteto - Fig. 6, Part. 559, Qualità FRUTTETO/CANNETO - Fig. 6, Part. 107, Qualità Seminativo - Fig. 6, Part. 109, Qualità SEMONATIVO/CANNETO - Fig. 6,	Superficie	42184,00 mq



	Part. 537, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 557, Qualità FRUTTETO/CANNETO - Fg. 6, Part. 182, Qualità SEMINATIVO/FRUTTETO/CANNETO - Fg. 6, Part. 190, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 192, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 131, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 132, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 141, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 561, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 143, Qualità Frutteto - Fg. 6, Part. 188, Qualità Seminativo - Fg. 6, Part. 133, Qualità Frutteto		
Stato conservativo:	I 56 terreni, con accesso da via dei Mattei nel comune di Colonna, presentano uno stato conservativo mediamente buono anche se gli stessi risultano lasciati in uno stato di abbandono che probabilmente è abbastanza recente vista la presenza non eccessiva di arbusti e sterpaglie; la maggior parte di loro risultano coltivati a kiwi ed uva e risultano privi di recinzioni. Questi sono raggruppati in due aree. La prima zona, quella raggiungibile direttamente dalla strada via dei Mattei all'incrocio n.17 è formata da n.40 particelle. Per arrivare al secondo gruppo composto da n. 16 particelle, si deve passare all'interno di altri terreni incolti e privi di recinzioni di altre proprietà. I due gruppi presentano, per la maggiore parte di loro, una coltura organizzata in filari e vi è la presenza di impianti di irrigazione, oltre che di una baracca in lamiera dove sono affisse le normative antincendio ed accatastati materiali vari, che è pericolante e va rimossa. La restante parte risulta lasciata in uno stato di abbandono con la presenza di vegetazione naturale.		
Descrizione:	Trattasi di n. 56 terreni agricoli accorpati in due zone vicine con accesso da via dei Mattei n.17, la strada sterrata davanti al civico n. 10		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	San Cesareo (RM) - via degli Olmi, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 781, Qualità FRUTTETO/VIGNETO - Fg. 16, Part. 784, Qualità FRUTTETO/VIGNETO - Fg. 16, Part. 787, Qualità Seminativo	Superficie	2002,00 mq
Stato conservativo:	I tre terreni, con accesso da via degli Olmi, nel comune di San Cesareo(RM), risultano privi di recinzioni e completamente abbandonati infatti il sopralluogo è stato piuttosto difficile poiché gli stessi sono colmi di rovi e sterpame di vario genere, quindi da considerarsi in un generale cattivo stato conservativo vista la poca praticabilità se pur senza una limitazione perimetrale.		
Descrizione:	Trattasi di n. 3 terreni agricoli		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Colonna (RM) - via Frascati 2, piano S1		
Diritto reale:		Quota	



Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 153, Sub. 510, Categoria C2	Superficie	85,00 mq
Stato conservativo:	Il magazzino risulta in uno scarso stato conservativo e vi la presenza di un'elevata umidità sulle pareti, e l'impianto elettrico, realizzato con canaline esterne, non è funzionante, ci sono diverse materiali accatastati sui lati e risulta utilizzato come box, infatti vi è la presenza di n.2 veicoli, la serranda è di tipo basculante in lamiera zincata con la presenza di ruggine.		
Descrizione:	Trattasi di un locale catastalmente definito come c2(magazzini - loc. di deposito) ed utilizzato come box		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



OGGETTO: Aggiornamento Perizia di Stima come richiesta del Giudice nell'udienza del 07/11/2023 e del 23/01/2024

Lo scrivente, come da richiesta del Giudice delle udienze in oggetto ha escluso dalla perizia i terreni ricadenti nel comune di San Cesareo (RM) ed identificati nella precedente perizia come "Bene n. 2" poiché non di competenza del tribunale di Velletri e per tale motivo la formazione del lotto è costituito da n. 2 beni come di seguito riportati.

- Terreni ubicati a Colonna (RM) - via dei Mattei.

Trattasi di n. 56 terreni agricoli accorpatisi in due zone vicine con accesso da via dei Mattei n.17, la strada sterrata davanti al civico n. 10. Detti terreni risultano in parte di proprietà solo dell'esecutata, in parte per metà con il marito dell'esecutata ed in parte in enfiteusi; di seguito vengono indicate le particelle suddivise come segue suddetto. La stima dei terreni verrà effettuata mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per lotti simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare.

Terreni di piena proprietà dell'esecutata:

Identificati al catasto Terreni - Fg. 6 – particelle: 64, 66, 68, 70, 80, 82, 181, 187, 189, 191, 193, 194, 195, 401, 419, 420, 421, 422, 142, 145, 131, 143; per un totale di n. 22 terreni di mq. 14.940,00.

Terreni per i quali la proprietà ricade solo per metà dell'esecutata:

Identificati al catasto Terreni - Fg. 6 – particelle: 137, 555, 536, 135, 565, 567, 130, 81, 85, 86, 448, 77, 108, 128, 90, 144, 87, 136, 84, 83, 559, 537, 557, 561, 407, 107, 109; per un totale di n. 27 terreni di mq. 24.734,00.

Terreni in enfiteusi:

Identificati al catasto Terreni - Fg. 6 – particelle: 132, 141, 133, 182, 190, 192, 188; per un totale di n. 7 terreni di mq. 5.280,00.

Si è deciso di dividere i terreni in tre beni; due gruppi, uno con terreni adiacenti (Bene n.1) e l'altro con terreni non contigui (Bene n.3) di piena proprietà dell'esecutata ed in enfiteusi; l'altro gruppo riguarda i terreni per i quali l'esecutata ne è proprietaria solo per un mezzo (Bene n.4), il tutto è chiarito nell'elaborato grafico allegato, resta invariato il Bene n.2, il magazzino.

Da questo ne risulta che in totale i terreni misurano mq. 44.954,00 così ripartiti per essere posti in vendita:

Bene n. 1: n.16 terreni per un totale di mq. 8.960,00 di piena proprietà dell'esecutata (n. 12 terreni mq. 6.370,00)+enfiteusi (n. 4 terreni mq. 2590);

Bene n.3: n. 13 terreni per un totale di mq. 11.260,00 di piena proprietà dell'esecutata (n. 10 terreni mq. 8.570,00)+enfiteusi (n. 3 terreni mq. 2690);

Bene n.4: n.27 terreni per un totale mq. 24.734,00 di proprietà per la quota di 1/2 dell'esecutata.

Il Bene n.2 resta identificato come il Magazzino ubicato a Colonna (RM) - via Frascati 2, piano S1 e già posto in vendita come da udienza del 23/01/2024.

Dalle indagini effettuate si è operata una media dei prezzi correnti di mercato per terreni consimili ricadenti nella stessa zona e ciò al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato, da ciò è risultato quanto segue:

- Terreno € 6,00 al mq.

L'importo pari a €6,00 al mq. verrà calcolato per i terreni di piena proprietà dell'esecutata; l'importo pari alla metà di quello indicato, ossia € 3,00 per quelli per la proprietà di 1/2; mentre per quelli in enfiteusi verrà previsto il valore di 1/4 rispetto al prezzo di mercato, ossia € 1,50 al mq. Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, del fatto che comunque si tratta di terreni pianeggianti che se pur in stato di abbandono non sono difficilmente percorribili, che presentano un sistema di irrigazione, da ripristinare per la maggiore parte di loro, si determina il valore di mercato

delle unità immobiliare oggetto di stima:

Bene 1:

- n. 12 Terreni di proprietà dell'esecutata: 6.370,00 mq. X € 6,00 = € 38.220,00

- n. 4 Terreni di proprietà dell'esecutata + enfiteusi: 2.590,00 mq. X € 1,50 = € 3.885,00

Totale di stima Bene 1 di € 42.105,00

Bene 3:

- n. 10 Terreni di proprietà dell'esecutata: 8.570,00 mq. X € 6,00 = € 51.420,00

- n. 3 Terreni di proprietà dell'esecutata + enfiteusi: 2.690,00 mq. X € 1,50 = € 4.035,00

Totale di stima Bene 1 di € 55.455,00

Bene 4:

- n. 27 Terreni di proprietà per 1/2 dell'esecutata: 24.734,00 mq. X € 3,00 = € 74.202,00

• **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Colonna (RM) - via Frascati 2, piano S1

Trattasi di un locale catastalmente definito come C2(magazzini - loc. di deposito) ed utilizzato come box, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 153, Sub. 510, Categoria C 2

Valore di stima del bene: € 56.775,00

L'unità non residenziale posta al piano interrato del fabbricato sito nel Comune di Colonna, Via Frascati n.2 è distinto catastalmente al foglio 3 - particella 153 - sub 510 con superficie lorda di mq. 85.00 ed altezza di mt. 4.00.

Valore Capitalizzazione del reddito

Da una rapida indagine di mercato è risultato che il canone mensile in questa zona appare congruo per l'unità immobiliare in oggetto a € 300,00 pertanto il reddito lordo annuo dell'immobile è di € 3.600,00. Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è per manutenzione e reintegrazione, il 10% pari ad € 360,00, per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15% pari ad € 540,00, per quote sfitto ed inesigibilità lo 0,5 % pari a € 18,00, per spese condominiali 5% € 180,00. Totale delle spese annue a carico del proprietario sono di €. 1.098,00 e pertanto il reddito netto = reddito lordo - spese sarà di € 2.502,00 annue. Ritenendo opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito sul bene immobile sul tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 4 %, il valore dell'immobile commerciale resta determinato dalla formula $V \text{ mercato} = 2.502,00 / 0,04 = € 62.550,00$, tale valore concorda con quanto emerso dalle indagini di mercato svolte per gli immobili della stessa tipologia. Il valore stimato è quindi pari a € 62.550,00

Valore di mercato

Come prima accennato la consistenza del bene è la seguente: superficie lorda pari a mq. 85,00 e di altezza 4 mt. al piano interrato di un fabbricato sito in via Frascati n.2 nel comune di Colonna.

Il locale magazzino/deposito è attualmente destinato ed utilizzato come garage. La stima delle unità immobiliari verrà effettuata mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare. Dalle indagini effettuate si è operata una media dei prezzi correnti di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona e ciò al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato, da ciò è risultato quanto segue:

- magazzino € 600,00 al mq.

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il valore di mercato della unità immobiliare oggetto di stima:

- magazzino € 600,00 x 85,00 mq. = € 51.000,00.

Media dei valori di stima

La media ricavata dalle due stime effettuate per l'abitazione in oggetto è la seguente: - Valore per capitalizzazione del reddito € € 62.550,00 - Valore di mercato € 51.000,00

Il valore medio delle due stime effettuate è pari a € **56.775,00**

Bene N° 1 -n. 16 Terreni

Colonna (RM) - via dei Mattei

Valore di stima: € 42.105,00

Bene N° 2 - Magazzino

Colonna (RM) – via Frascati 2, piano S1

Valore di stima: € 56.775,00

Bene N° 3 – n. 13 Terreni

Colonna (RM) - via dei Mattei

Valore di stima: € 55.455,00

Bene N° 4 – n.27 Terreni

Colonna (RM) - via dei Mattei

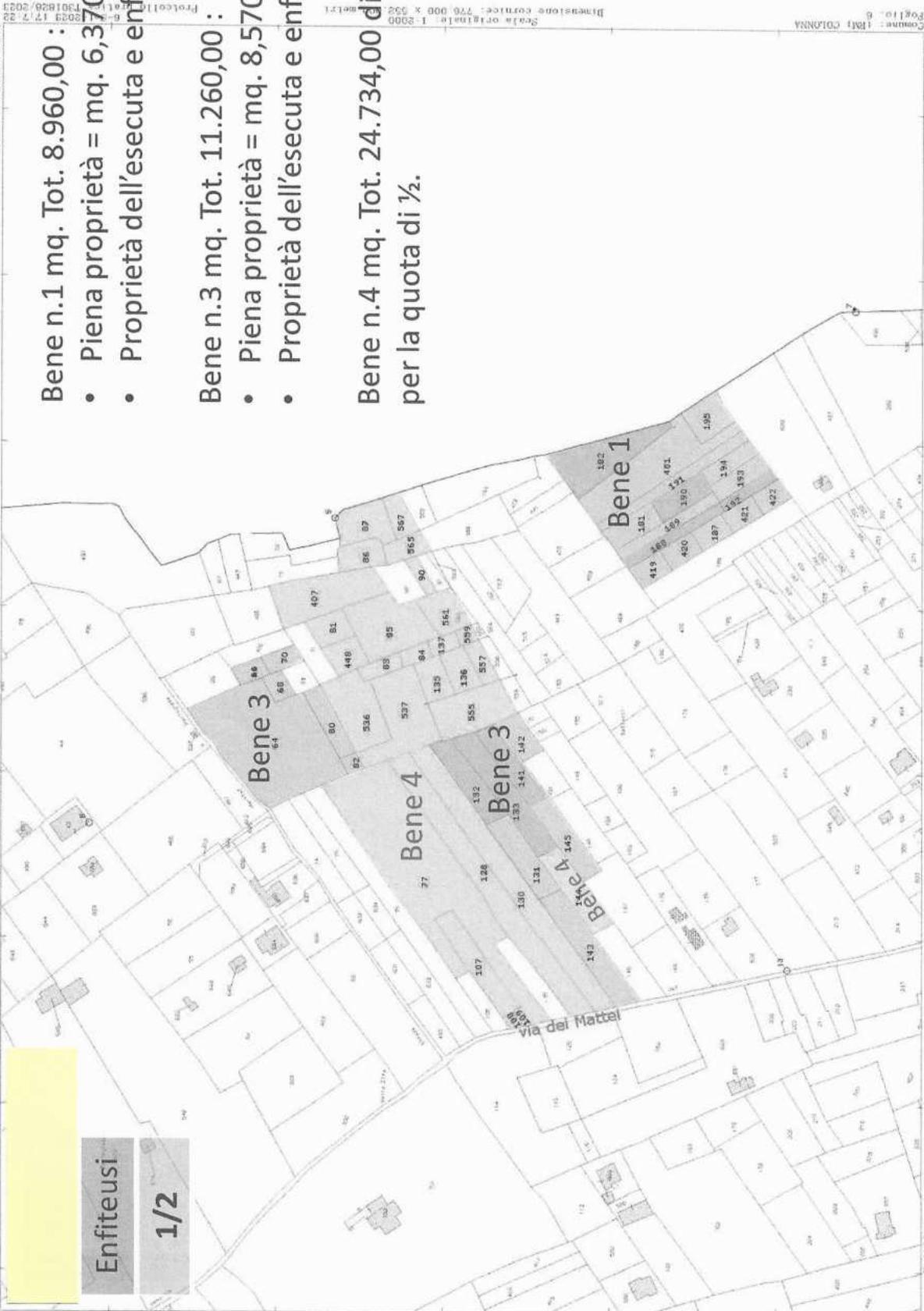
Valore di stima: € 74.202,00

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.

Valore totale di stima	€ 228.537,00
-------------------------------	---------------------

Colleferro, li 20/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Quattrococchi Corrado



Bene n.1 mq. Tot. 8.960,00 :

- Piena proprietà = mq. 6.370,00
- Proprietà dell'esecuta e enfiteusi = mq. 2.590,00

Bene n.3 mq. Tot. 11.260,00 :

- Piena proprietà = mq. 8,570,00
- Proprietà dell'esecuta e enfiteusi = mq. 2.690,00

Bene n.4 mq. Tot. 24.734,00 di proprietà dell'esecuta per la quota di 1/2.

