

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Moroni Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 641/2001 del R.G.E.

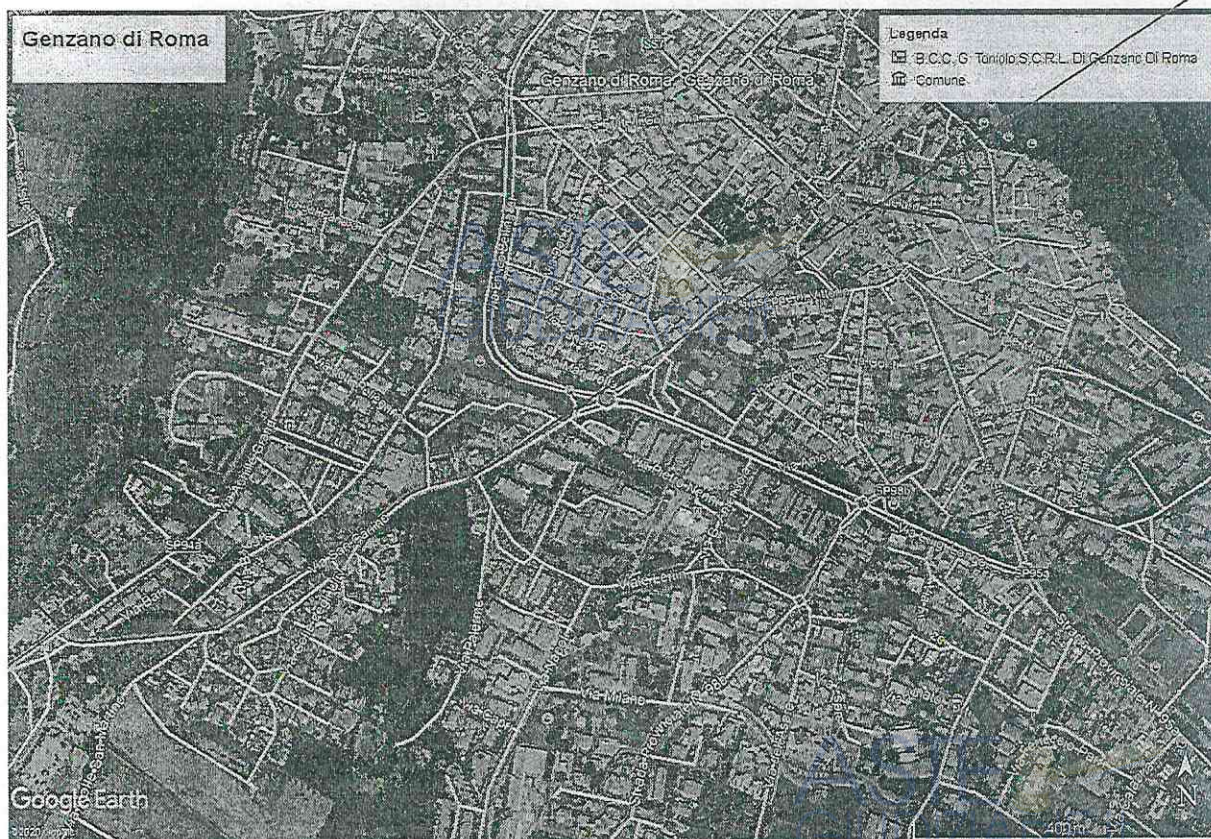
promossa da

contro



VISTA GENERALE DEL COMUNE DI GENZANO DI ROMA

Ubicazione terreno esecutato



## INCARICO

All'udienza del 09/06/2020, il sottoscritto Geom. Moroni Maurizio, con studio in Via Italo Belardi, 51 - 00045 - Velletri (RM), email moroni.maurizio@fiscali.it, PEC maurizio.moroni@geopec.it, Tel. 0335 8357119, Fax 06 9391014, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. in pari data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene UNICO - Terreno edificabile ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via San Carlino

LA PROPRIETÀ RISULTA INTESTATA A FU COMPROPRIETARIA, S.R.L. CON SEDE IN ROMA C.F. 0. PROPRIETÀ PER 1/3 COME DA ATTO NOTAIO JANNITTI PIROMALLO REP. 107687, CONSULTANDO IL CERTIFICATO STORICO, DEL TERRENO DISTINTO AL FOGLIO 3 PART. 134 (FACENTE PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE ESECUTATO), LA PROPRIETÀ RISULTAVA, DAL 12/12/2017 ALLA SOC. CON SEDE IN GENZANO DI ROMA C.F. 0 PROPRIETÀ 1/3 COME DA ATTO NOTAIO JANNITTI PIROMALLO REP. 107326; DALLA DATA DEL 20/01/1962 LA PROPRIETÀ RISULTAVA (DENUNCIA PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE IN ATTI DAL 12/04/1995 REG. N. 6312.1/1990) A COMPROPRIETARIA, COMPROPRIETARIA. L'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 641/2001 RISULTA A CARICO DI ELLE LORO PROPRIETÀ TRA LE QUALI, A CARICO DI I TERRENI ELENCATI NEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DELL'ESECUZIONE COME DALLA TRASCRIZIONE DEL 23/11/2001 AL REG. GEN. N. 46663 E REG. PART. N. 32517 A FAVORE DI BANCA DI SANTO SPIRITO S.P.A. NELL'UDIENZA DEL 09 GIUGNO 2020 LA DOVALUE BANK S.P.A. (GIÀ DENOMINATA DOBANK S.P.A. E PRIM'ANCORA UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.)

## DESCRIZIONE

Area edificabile con varie destinazioni urbanistiche come ben specificato nello svolgimento della Relazione Tecnica.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene UNICO - Terreno edificabile ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via San Carlino

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, si allegano atti eseguiti dopo la Relazione Preliminare.

## TITOLARITÀ

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

Codice f.   
 VIA   
 00100 - ROMA (RM)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CONFINI

Tutto il complesso confina con Via San Carlino, proprietà l  
e proprietà edificio foglio 3 part. 346, salvo altri.

, terreno distinto al foglio 3 part. 967 e 969

## CONSISTENZA

| Destinazione                     | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Terreno edificabile<br>zona 'C'  | 711,68 mq           | 711,68 mq           | 0,74         | 526,64 mq                   | 0,00 m  |       |
| Terreno edificabile<br>zona 'B'  | 88,28 mq            | 88,28 mq            | 1,20         | 105,94 mq                   | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale: |                     |                     |              | 632,58 mq                   |         |       |

## DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |                 |        |                         |                       |                    |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-----------------|--------|-------------------------|-----------------------|--------------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |                 |        |                         |                       |                    | Graffato |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona<br>Cens.       | Qualità         | Classe | Superficie<br>ha are ca | Reddito<br>dominicale | Reddito<br>agrario |          |
| 3                    | 134   |      |       |                     | Uliveto         | 2      | 288 mq                  | 1,78 €                | 0,52 €             |          |
| 3                    | 135   |      |       |                     | Vigneto         | 2      | 240 mq                  | 3,53 €                | 1,98 €             |          |
| 3                    | 138   |      |       |                     | Orto<br>irriguo | U      | 1522 mq                 | 52,27 €               | 25,55 €            |          |
| 3                    | 1006  |      |       |                     | Vigneto         | 2      | 85 mq                   | 1,25 €                | 0,7 €              |          |
| 3                    | 1007  |      |       |                     | Vigneto         | 2      | 215 mq                  | 3,16 €                | 1,78 €             |          |
| 3                    | 1008  |      |       |                     | Orto<br>irriguo | U      | 1308 mq                 | 44,92 €               | 21,95 €            |          |
| 3                    | 1009  |      |       |                     | Bosco<br>ceduo  | 3      | 70 mq                   | 0,07 €                | 0,01 €             |          |
| 3                    | 1033  |      |       |                     | Uliveto         | 2      | 116 mq                  | 0,72 €                | 0,21 €             |          |
| 3                    | 1034  |      |       |                     | Uliveto         | 2      | 6 mq                    | 0,04 €                | 0,01 €             |          |

Corrispondenza catastale

Tutti i terreni formano un unico appezzamento con varie destinazioni urbanistiche esattamente mq. 3.031 in zona 'C' sottozona 'C2', mq. 356 in zona 'B' sottozona 'B8', mq. 463 in zona 'F' (aree di interesse generale).

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Tutti i terreni risultano incolti e liberi.

#### NORMATIVA URBANISTICA

La destinazione urbanistica del terreno risulta:

- per la superficie di mq. 3.031 ricade in zona 'C' (aree di sviluppo) sottozona 'C2' (S1) Aree progetto addizioni verde Via San Carlino. La normativa S1 San Carlino indicata nella Variante di P.R.G. risulta

Totale superfici pubbliche %76,52

Totale superfici private %23,48

Indice di fabbricabilità mc/mq 0,74

- per la superficie di mq. 356 ricade in zona 'B' (aree edificate di completamento) sottozona 'B8' (Aree di completamento secondo piani, programmi o progetti urbanistico/edilizi approvati). Il piano urbanistico approvato in cui tale area ricade è denominato "Piano Particolareggiato San Carlino - Provinciale Genzano-Cecchina" nel quale il terreno suddetto ricade nel comparto "E", nel quale è prevista l'edificazione con in I.F.C. di 1,20 mc/mq.

- per la superficie di mq. 463 ricade in zona 'F' (aree di interesse generale), sottozona 'F6' (aree destinate alla viabilità, che dopo la realizzazione futura (completamento Urbanizzazione dell'area) dette aree dovranno essere cedute al Comune di Genzano di Roma.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Genzano di Roma, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di Genzano di Roma, simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a metro quadro".

Per poter determinare il valore a metro quadro dei terreni di cui all'esecuzione immobiliare, lo scrivente ha preso in esame il valore dell'immobile finito ubicato nella zona di cui sono distinti i terreni, pertanto ad immobili residenziali posti in vendita nella zona interessata può essere attribuito un prezzo così come riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio di € 1.900,00 al mq./ragguagliato di appartamento finito con caratteristiche medie.

La destinazione urbanistica del terreno risulta:

- per la superficie di mq. 3.031 ricade in zona 'C' (aree di sviluppo) sottozona 'C2' (S1) Aree progetto addizioni verde Via San Carlino. La normativa S1 San Carlino indicata nella Variante di P.R.G. risulta

|                            |       |       |
|----------------------------|-------|-------|
| Totale superfici pubbliche | %     | 76,52 |
| Totale superfici private   | %     | 23,48 |
| Indice di fabbricabilità   | mc/mq | 0,74  |

- per la superficie di mq. 356 ricade in zona 'B' (aree edificate di completamento) sottozona 'B8' (Aree di completamento secondo piani, programmi o progetti urbanistico/edilizi approvati). Il piano urbanistico approvato

in cui tale area ricade è denominato "Piano Particolareggiato San Carlino - Provinciale Genzano-Cecchina" nel quale il terreno suddetto ricade nel comparto "E", nel quale è prevista l'edificazione con in I.F.C. di 1,20 mc/mq.

- per la superficie di mq. 463 ricade in zona 'F' (aree di interesse generale), sottozona 'F6?' (aree destinate alla viabilità, che dopo la realizzazione futura (completamento Urbanizzazione dell'area) dette aree dovranno essere cedute al Comune di Genzano di Roma.

Considerando che il valore dell'area risulta pari al 30% del valore unità immobiliare residenziale finita, il prezzo di mercato dell'area dove questa unità immobiliare risulta edificata ed è pari ad €1.900,00 x 30% = € 570,00/mq.

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

- **Bene UNICO - Terreno edificabile ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via San Carlino**  
Area edificabile con varie destinazioni urbanistiche come ben specificato nello svolgimento della Relazione Tecnica.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 134, Qualità Uliveto - Fg. 3, Part. 135, Qualità Vigneto - Fg. 3, Part. 138, Qualità Orto irriguo - Fg. 3, Part. 1006, Qualità Vigneto - Fg. 3, Part. 1007, Qualità Vigneto - Fg. 3, Part. 1008, Qualità Orto irriguo - Fg. 3, Part. 1009, Qualità Bosco ceduo - Fg. 3, Part. 1033, Qualità Uliveto - Fg. 3, Part. 1034, Qualità Uliveto

| Identificativo corpo                                                   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Terreno edificabile Genzano di Roma (RM) - Via San Carlino | 632,58 mq                | 450,00 €/mq     | €360.570,60        | 33,33%           | €120.178,18 |
| Valore di stima:                                                       |                          |                 |                    |                  | €120.178,18 |

Valore immobili arrotondato €120.200,00 (centoventimiladuecento/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.

Velletri, li 09/10/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Moroni Maurizio