

## TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Alessandro Andreozzi, nell'Esecuzione Immobiliare 514/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                     | 3  |
| Premessa .....                                                     | 3  |
| Descrizione.....                                                   | 3  |
| Lotto Unico .....                                                  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                        | 3  |
| Titolarità.....                                                    | 3  |
| Confini .....                                                      | 4  |
| Consistenza.....                                                   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                    | 4  |
| Dati Catastali.....                                                | 5  |
| Stato conservativo .....                                           | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                          | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                       | 6  |
| Stato di occupazione.....                                          | 6  |
| Provenienze Ventennali.....                                        | 7  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                    | 8  |
| Normativa urbanistica .....                                        | 9  |
| Regolarità edilizia .....                                          | 9  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                | 10 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 10 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                       | 16 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 16 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 514/2024 del R.G.E. .... | 17 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.451.000,00</b> .....      | 17 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....       | 18 |

## INCARICO

In data 19/01/2026, il sottoscritto Geom. Andreozzi Alessandro, con studio in Viale dei Volsci, 71 - 00049 - Velletri (RM), email alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it, PEC alessandro.andreozzi@geopec.it, Tel. 3885880606, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 24/26 (Coord. Geografiche: 41.52280985556545, 12.628698371931813)

## DESCRIZIONE

Capannone industriale realizzato per specifiche necessità aziendali ubicato in area extraurbana del Comune di Nettuno. E' ubicato in prossimità della stazione ferroviaria "Padiglione" della linea Roma-Anzio-Nettuno ed è inserito in un tessuto caratterizzato dalla presenza di diversi edifici industriali e commerciali e ben collegato al sistema viario principale costituito dalla Via Nettunense.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 24/26

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

come risulta dalla documentazione versata in atti e dalla relazione preliminare redatta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta la completezza della documentazione ex art. 567

## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il complesso industriale è risultato confinante con strada Via Taglio delle Cinque Miglia, Società Cometa srl, distacco particella 2034, distacco verso particella 27 salvo altri.-

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Opificio                              | 1902,20 mq       | 1902,20 mq       | 1,05         | 1997,31 mq               | 6,00 m  | terra |
| Uffici                                | 133,30 mq        | 133,30 mq        | 1,05         | 139,97 mq                | 2,80 m  | terra |
| area esterna di corte                 | 8872,00 mq       | 8872,00 mq       | 0,10         | 887,20 mq                | 0,00 m  | terra |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 3024,48 mq               |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 3024,48 mq               |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                              |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 30/06/2003 al 03/04/2014 | **** Omissis **** | Catasto Terreni<br>Fg. 1, Part. 1517<br>Qualità Ente urbano<br>Superficie (ha are ca)<br>14985              |
| Dal 12/12/2014 al 10/03/2026 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati<br>Fg. 10, Part. 1517, Sub.<br>501<br>Categoria D7<br>Rendita € 18.554,20<br>Piano terra |
| Dal 10/03/2026 al 11/03/2026 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati<br>Fg. 10, Part. 1517, Sub.<br>501<br>Categoria D7<br>Rendita € 18.554,20<br>Piano terra |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |           |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |           |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita   | Piano | Graffato |
|                         | 1      | 1517  | 501  |                     | D7        |        |             |                      | 18554,2 € | terra |          |

| 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 |  |
| 1                    | 1517  |      |       |                     | Ente urbano |        | 8872                 |                    |                 |          |  |

### Corrispondenza catastale

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

Sulla scorta dell'accesso eseguito, è stato possibile accertare una diversa distribuzione degli spazi interni ed alla realizzazione di un'apertura di un vano porta sul prospetto. Per tali difformità è stato necessario presentare una variazione catastale mediante procedura Doc.Fa. per l'esatta corrispondenza e per l'errata intestazione in ditta, riportando la denominazione della società eseguita.

Sulla scorta di quanto innanzi riferito e per l'avvenuta variazione catastale, si può affermare l'avvenuta corrispondenza catastale.-

### STATO CONSERVATIVO

Dall'accesso eseguito è stato possibile individuare che lo stato conservativo dell'immobile è risultato normale.-

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo della procedura, dalla documentazione acquisita anche nel corso dell'accesso agli atti presso la PA non sono emersi servitù, censo, livello ed usi civici.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

Fondazioni in conglomerato cementizio armato



Struttura portante in conglomerato cementizio armato precompresso prefabbricata sia per le strutture verticali (pilastri e travi);

copertura anch'essa realizzata con travi prefabbricate in conglomerato cementizio precompresso intervallata da prese di irraggiamento solare con pannellatura in policarbonato ondulate;

le pareti perimetrali sono anch'esse realizzate con pannelli prefabbricati in conglomerato cementizio armato precompresso;

la pavimentazione interna è realizzata in cemento industriale liscio;

Infissi esterni in lamiera di ferro scorrevoli con interposti teloni in plastica

infissi interni in legno ed alluminio anodizzato;

impianto elettrico realizzato in canalina esterna per l'opificio e sottotraccia per la parte destinata ad uffici;

impianti idrico per i servizi igienici sottotraccia;

impianto termico per la zona uffici servito da condizionatori inverter caldo / freddo;

corte esterna destinata ad area a parcheggi e di manovra;

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/03/2023
- Scadenza contratto: 28/02/2029

#### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

Al momento della redazione della presente relazione non risulta al sottoscritto nessun provvedimento emesso per la liberazione degli immobili.-

#### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 78.000,00

A seguito dell'accesso eseguito e dall'acquisizione della relativa documentazione, è emerso che gli immobili sono risultati occupati in forza dei contratti di locazione sottoscritti dall'esecutata così individuati:

- 1) contratto d'affitto ad uso magazzino e area esterna per una complessiva superficie di mq.860 alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'importo di €. 36.000.00 oltre IVA decorrenti dal 01.10.2023 e fino al 30.09.2029 registrato a Pomezia il 06.10.2023 al n. 004371 Serie 3T Identificativo TVJ23T004371000QH;
- 2) contratto d'affitto ad uso magazzino e area esterna per una complessiva superficie di mq.1.000 alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'importo di €.42.000.00 oltre IVA decorrenti dal 01.03.2023 e fino al 28.02.2029 registrato a Pomezia il 30.01.2023 al n. 000518 Serie 3T Identificativo TVJ23T000518000AA;

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà         | Atti                          |            |               |             |
|----------------|-------------------|-------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 28/06/1989 | **** Omissis **** | atto di compravendita         |            |               |             |
|                |                   | Rogante                       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Dr. Vittorio Terzi di Nettuno | 28/06/1989 | 5193          |             |
|                |                   | Trascrizione                  |            |               |             |
|                |                   | Presso                        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Roma 2                        | 12/07/1989 | 26060         | 17892       |
|                |                   | Registrazione                 |            |               |             |
|                |                   | Presso                        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 12/12/2014 | **** Omissis **** | atto compravendita            |            |               |             |
|                |                   | Rogante                       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Dr. Paolo Becchetti di Roma   | 12/12/2014 | 57922         | 32368       |
|                |                   | Trascrizione                  |            |               |             |
|                |                   | Presso                        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Roma 2                        | 16/12/2014 | 53828         | 35801       |
|                |                   | Registrazione                 |            |               |             |
|                |                   | Presso                        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 13/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 16/12/2014

Reg. gen. 53829 - Reg. part. 7101  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 13/01/2025  
Reg. gen. 1491 - Reg. part. 1075  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, e contestualmente da , corrispondere per la loro annotazione, saranno determinati in sede di aggiudicazione da parte del delegato alle vendite e comunicati all'aggiudicatario.-

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime dove è stato realizzato il fabbricato, ricade secondo le previsioni contenute nel Vigente PRG del Comune di Nettuno a Zona N1 - zona industriale Art. 26 N.T.A. che così recitano:

""art. 26 - Zona industriale per impianti grandi e medi. Tale zona è destinata a stabilimenti e impianti industriali, depositi e magazzini, nonché attrezzature di servizi generali inerenti. Qualsiasi costruzione è subordinata alla approvazione di piani particolareggiati e di piani di lottizzazione convenzionati con il Comune, nei quali dovrà essere indicata la parte del territorio destinata su lotti non inferiori a mq 5,000=, secondo le caratteristiche previste dai piani particolareggiati. In questa zona, sono vietate le case di abitazione, eccetto che per il personale di custodia, purché localizzate in modo da restare direttamente connesse agli spazi riservati alle rispettive attività. Ogni edificio deve sorgere isolato ed avere distacchi dai confini pari almeno all'altezza dell'edificio principale, ma in nessun caso inferiore a ml, 6,00. Le recinzioni devono essere arretrate in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura pari almeno alla larghezza dello ingresso,

ART. 1 zona Industriale IN - Lotto minimo di mq 5.000 con distacchi di almeno 10 m. dai confini e 12 m dalle strade, L'altezza dei manufatti non dovrà essere superiore al distacco minimo dai confini (16 m). La superficie coperta è pari al massimo ad 1/3 della superficie del lotto. E' consentita la realizzazione del manufatto sul confine della fascia di rispetto (20m.) della viabilità principale. Per la residenza del custode e gli uffici annessi all'attività industriale è prevista una cubature pari a 0,2 mc/mq con altezza massima di 7,50 mt.. La superficie da destinare a residenza non può superare 150 mq.. Tra manufatti vicini insistenti sullo stesso lotto deve intercorrere una distanza pari almeno a due volte l'altezza dell'edificio più alto.""

#### REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato in forza della Concessione edilizia n° 94/2002 e successiva SCIA in variante per diversa distribuzione degli spazi interni del 29.10.2013.

Al momento dell'accesso è stato possibile accertare delle marginali difformità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati e sono consistenti nell'apertura di un vano porta in analogia a quelli esistenti lungo il prospetto su Via Taglio delle Cinque Miglia e della diversa distribuzione degli spazi interni per la parte destinata ad uffici.

Tali difformità potranno essere sanate mediante la presentazione presso il Comune di Nettuno di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6/bis Co. 5 con il pagamento della sanzione prevista dalla L.R. 15/08 nella misura di €. 1.000,00 a cura e spese dell'aggiudicatario. Tali importi unitamente ai compensi necessari per le figure tecniche coinvolte saranno detratte nel valore finale del bene.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La documentazione relativa alle certificazioni è stata acquisita ed allegata alla presente relazione.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.-

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

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 24/26

Capannone industriale realizzato per specifiche necessità aziendali ubicato in area extraurbana del Comune di Nettuno. E' ubicato in prossimità della stazione ferroviaria "Padiglione" della linea Roma-Anzio-Nettuno ed è

inserirlo in un tessuto caratterizzato dalla presenza di diversi edifici industriali e commerciali e ben collegato al sistema viario principale costituito dalla Via Nettunense.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1517, Sub. 501, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1517, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 1.451.750,40

Il criterio di stima adottato che garantisce la maggiore attendibilità del risultato è quello sintetico comparativo o diretto (MSA) che si fonda sulla analisi delle caratteristiche del bene in esame e di quelle di beni analoghi, di prezzo noto di epoca simile a quella della stima. Nel caso specifico, si è proceduto alla valutazione del bene con il criterio di stima "sintetico e diretto", fondato sulla comparazione con esperienze e compravendite di immobili simili per caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche, con riferimento ai prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili. Il metodo ha come base l'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili. Tale procedimento risulta applicabile nel caso di specie in quanto sono stati acquisiti dati sufficienti per la determinazione di un campione attendibile di prezzi di beni di caratteristiche simili. Sono stati pertanto eseguiti diversi accertamenti nella zona in uno a opportune ricerche di compravendite - non sufficientemente recenti - avvenute per immobili simili per ubicazione, destinazione urbanistica, estensione, attrezzature ed impianti, con l'obiettivo di ricercare i valori medi di zona attraverso diverse tipologie di fonti:

- valori da listini immobiliari pubblicati Dal Borsino Immobiliare della C.C.I.A.A di Roma nel secondo semestre del 2025 riferita alla zona;

- valori da listini immobiliari pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre del 2025 riferita alla zona;

- dati storici acquisiti direttamente da transazioni effettuate su unità immobiliari libere e aventi caratteristiche confrontabili con quelle dell'immobile oggetto di stima.-

Detta metodologia consiste sostanzialmente nel formare una scala di valori noti di beni analoghi o assimilabili all'immobile oggetto di stima, e nell'inserire tale immobile nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con essi. Per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari, si è ipotizzata la vendita delle medesime nell'attuale stato di conservazione e manutenzione.-

Valori di mercato desunti indicano per la zona di pertinenza, un Valore di Mercato (€/mq) tra: -

- 400 €/mq e 600 €/mq per i capannoni industriali in normale stato di conservazione;

- 650 €/mq e 940 €/mq per gli uffici in normale stato di conservazione valore in linea con i prezzi di mercato attuali, in virtù anche dello stato di conservazione attuale.-

Il valore di mercato ricercato ai fini della presente valutazione è quello delle unità immobiliari a destinazione produttiva (capannoni industriali); pertanto sono state esperite indagini relative ad immobili di analoga destinazione, collocati nella zona in cui sono ubicate le unità immobiliari da stimare, o in zone limitrofe assimilabili.-

Per l'utilizzo del criterio di stima sintetico per comparazione, si è pertanto tenuto conto di tutti gli elementi che potevano avere qualche influenza sulla stima, rapportando i prezzi medi ordinari praticati nella zona per beni simili o comunque riconducibili per analogia a quello in esame oggetto di valutazione.-

In particolare, per le unità immobiliari prese a riferimento, sono state confrontate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna di esse con quella oggetto della stima, cui sono state rapportate, introducendo opportuni coefficienti correttivi di ragguaglio per tener conto delle diverse specificità riferite a:

Ubicazione: che tiene conto delle eventuali differenze di valutazione tra l'edificio cui si riferisce il dato di mercato, situato nello stesso Comune ma in microzona diversa da quella dell'edificio da stimare, nel caso il mercato locale apprezzi una differenza di valore;

Tipologia: tiene conto delle eventuali differenze di pregio tra l'edificio cui si riferisce il dato di mercato e l'edificio da stimare, dovute sia alle qualità architettoniche (edifici d'epoca, caratteristiche distributive, spazi comuni ecc.) che edilizie (età del fabbricato, caratteristiche costruttive, dotazioni impiantistiche, stato manutentivo ecc.);

Uso: tiene conto delle eventuali differenze nell'utilizzazione dell'immobile da stimare, dovute sia alle caratteristiche costruttive che a vincoli edilizi e/o urbanistici (quali ad esempio le assenze di agibilità o altri vincoli che possano limitare le trasformazioni);

Stato di manutenzione: tiene conto delle eventuali differenze dello stato conservativo dell'immobile da stimare.-

Tali coefficienti hanno permesso di omogeneizzare il campione preso in esame utilizzando il criterio di seguito esposto. In prima analisi è stato determinato il VALORE UNITARIO (in euro al metro quadro) relativo a ciascun opificio preso in esame, ottenuto dividendo il costo di vendita riportato in atti per una superficie virtuale, ottenuta attraverso la "omogeneizzazione" delle varie parti costituenti l'opificio (superficie del capannone, superficie degli uffici, superficie dell'area scoperta) da sommare tra loro. I coefficienti di ragguaglio (o ponderazione) utilizzati tengono conto dello stato manutentivo e, per la parte attinente ai piazzali, anche del differente valore di costo. Nei casi in esame la superficie del piazzale omogeneizzata è stata assunta pari al 10% del totale se in normali condizioni. La superficie virtuale ottenuta con la applicazione dei coefficienti utilizzati per lo stato di manutenzione (molto scadente= 0,6; scadente= 0,7; mediocre=0,8; sufficiente=0,95; normale=1) e per il coefficiente di ragguaglio per le aree dei piazzali (0,10), consente di determinare il Valore Unitario (E/mq) di ciascun opificio preso a confronto con il bene oggetto di stima.-

Moltiplicando le consistenze delle varie parti che compongono il bene oggetto di stima come sopra individuate, per il valore unitario al mq determinato dopo aver operato una omogeneizzazione con l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio, si è determinato il valore complessivo del bene oggetto di stima. Si ribadisce che l'area scoperta pertinenziale è stata ragguagliata alla superficie commerciale dell'opificio moltiplicandola per un coefficiente di ponderazione pari a 0,10 (quindi superficie valutata al 10%), tenendo conto dello stato di conservazione e d'uso.

Poiché per ogni opificio oggetto di comparazione si ottiene un valore unitario omogeneizzato diverso, si è proposto un valore unitario finale dato dal valore medio tra quelli presi in esame, ottenendo il valore finale.-

Per poter procedere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in argomento, è stato necessario effettuare il calcolo della "superficie commerciale" a cui applicare il valore medio ottenuto. Tale superficie risulta dalla somma delle varie superfici di immobili ed aree esterne che compongono il bene da stimare, corrette da coefficienti di omogeneizzazione che tengono conto della capacità di svolgere il servizio a cui sono destinate, tenuto conto dello stato manutentivo. La formula da utilizzare è la seguente:

$$X = \text{???} * Cr1 + Su * Cr2 + Sp * Cr3$$

- della superficie lorda del capannone, ragguagliata in termini di zona di produzione e di servizio alla produzione e di zona uffici, e della superficie ponderata dell'area pertinenziale scoperta. Dove:

Sc è la superficie commerciale del capannone industriale;

Su è la superficie commerciale della zona uffici;

Sp è la superficie pertinenziale scoperta;

Cr sono i coefficienti di ponderazione per ragguagliare le superfici esistenti a quelle commerciali in relazione alla capacità di svolgere la funzione assegnata (assumendo coefficienti minori di 1 se la possibilità di svolgere la funzione assegnata è impedita da aspetti strutturali o funzionali) e della destinazione d'uso (per i piazzali esterni è stato assunto un coefficiente di ragguaglio pari a 0,10).-

Per il coefficiente Cr1 è stato assegnato un coefficiente pari a 0,90 per il Capannone, che tiene conto anche della necessità di nuovi lavori e nuovi pareri.-

Per il coefficiente Cr2, relativo agli uffici è stato assunto il valore 1 per le parti in condizioni normali e correntemente utilizzate (zona Sud Est e Nord Est). Nel calcolo della superficie effettiva di piazzali, si è tenuto conto dell'area tipizzata.-

Il coefficiente di ponderazione Cr3, applicato alla superficie totale, è stato valutato pari a 0,05. Tale coefficiente deriva dalla considerazione che se 1 mq di costruito ha un costo medio di circa 480 €/mq (tra capannone ed uffici), per un piazzale può considerarsi un costo di circa 25€/mq (come somma dei costi unitari per una sistemazione stradale) che include:

- 1.scavo di sbancamento (circa 40 cm con trasporto a rifiuto e oneri di smaltimento);
- 2.rinterro di materiali per riempimento (spessore medio di 30 cm);
- 3.Compattazione di rilevati sullo spessore di 30 cm
- 4.Strato di base per ossatura stradale;
- 5.Conglomerato bituminoso per strato di collegamento;
- 6.Tappetino di usura spessore medio 4 cm.-

A tale valore si ritiene doversi aggiungere una ulteriore aliquota legata alla presenza della fossa IMHOFF, all'impianto di trattamento delle acque di pioggia, ai vari serbatoi e vasche interrato.-

Il dato risultante per ?? (superficie commerciale) è pari a 2.922,70 mq, come evidenziato nella tabella che segue.



Conseguentemente è stato possibile calcolare il valore dell'area in argomento come prodotto tra la superficie commerciale determinata e il costo unitario omogeneizzato:  $1.902,20 \text{ mq} \times 480,00 \text{ €/mq} = \text{€} 838.186,60,-$

$X = Sc \times cr1 + Su \times Cr2 + Sp \times cr3$

Ovvero -  $\text{mq} 1.902,20$  (capannone industriale) +  $\text{mq} 133,30$  (uffici) +  $\text{mq} 887,20$  (area di corte) = superficie commerciale  $\text{mq} 2.922,70,-$

La scheda del segmento di mercato, è stata redatta secondo il procedimento induttivo per la quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili, anche non spazialmente contigui. Di seguito è riassunta la scheda di segmento di mercato:

Localizzazione Periferica

Tipo di contratto Compravendita

Destinazione Industriale D/7 e D/8

Tipologia immobiliare Isolato

Tipologia edilizia Capannone

Dimensione Media

Caratteri della domanda e offerta Società/Società

Forma di mercato Oligopolio

Livello di prezzo 450 / 650,00€/mq

Fase del mercato immobiliare Stagnante – regressione

Filterig ---

non sono risultati necessari deprezzamenti

| Identificativo corpo                                                                              | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|
| Bene N° 1 -<br>Complesso industriale<br>Nettuno (RM) - Via<br>Taglio delle Cinque<br>Miglia 24/26 | 3024,48 mq               | 480,00 €/mq     | € 1.451.750,40     | 100,00%          | € 1.451.750,40 |
| Valore di stima:                                                                                  |                          |                 |                    |                  | € 1.451.750,40 |

Valore di stima: € 1.451.750,40

#### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
| arrotondamenti          | 750,40 | €    |

**Valore finale di stima: € 1.451.000,00**

Il criterio di stima adottato che garantisce la maggiore attendibilità del risultato è quello sintetico comparativo o diretto (MSA) che si fonda sulla analisi delle caratteristiche del bene in esame e di quelle di beni analoghi, di prezzo noto di epoca simile a quella della stima. Nel caso specifico, si è proceduto alla valutazione del bene con il criterio di stima "sintetico e diretto", fondato sulla comparazione con esperienze e compravendite di immobili simili per caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche, con riferimento ai prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili. Il metodo ha come base l'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili. Tale procedimento risulta applicabile nel caso di specie in quanto sono stati acquisiti dati sufficienti per la

determinazione di un campione attendibile di prezzi di beni di caratteristiche similari. Sono stati pertanto eseguiti diversi accertamenti nella zona in uno a opportune ricerche di compravendite non sufficientemente recenti avvenute per immobili simili per ubicazione, destinazione urbanistica, estensione, attrezzature ed impianti, con l'obiettivo di ricercare i valori medi di zona attraverso diverse tipologie di fonti:

- valori da listini immobiliari pubblicati Dal Borsino Immobiliare della C.C.I.A.A di Roma nel secondo semestre del 2020 riferita alla zona ex ss.98;
- valori da listini immobiliari pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre del 2025 riferita alla zona;
- dati storici acquisiti direttamente da transazioni effettuate su unità immobiliari libere e aventi caratteristiche confrontabili con quelle dell'immobile oggetto di stima.

Detta metodologia consiste sostanzialmente nel formare una scala di valori noti di beni analoghi o assimilabili all'immobile oggetto di stima, e nell'inserire tale immobile nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con essi. Per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari, si è ipotizzata la vendita delle medesime nell'attuale stato di conservazione e manutenzione.

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 18/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Alessandro Andreozzi

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto di mappa
- ✓ N° 2 Altri allegati - visure catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - grafico rilievo stato attuale
- ✓ N° 5 Altri allegati - documentazione fotografica stato dei luoghi
- ✓ N° 6 Altri allegati - variazione catastale Doc.Fa
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ultimo titolo edilizio rilasciato e documentazione rilasciata comune di nettuno
- ✓ N° 8 Altri allegati - documentazione acquisita
- ✓ N° 9 Altri allegati - visure ipocatastali aggiornate
- ✓ N° 10 Altri allegati - atto di provenienza
- ✓ N° 11 Altri allegati - contratti di affitto
- ✓ N° 12 Altri allegati - relazione CTU versione privacy



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 24/26

Capannone industriale realizzato per specifiche necessità aziendali ubicato in area extraurbana del Comune di Nettuno. E' ubicato in prossimità della stazione ferroviaria "Padiglione" della linea Roma-Anzio-Nettuno ed è inserito in un tessuto caratterizzato dalla presenza di diversi edifici industriali e commerciali e ben collegato al sistema viario principale costituito dalla Via Nettunense. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1517, Sub. 501, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1517, Qualità Ente urbano. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'area di sedime dove è stato realizzato il fabbricato, ricade secondo le previsioni contenute nel Vigente PRG del Comune di Nettuno a Zona N1 - zona industriale Art. 26 N.T.A. che così recitano: "art. 26 - Zona industriale per impianti grandi e medi. Tale zona è destinata a stabilimenti e impianti industriali, depositi e magazzini, nonché attrezzature di servizi generali inerenti. Qualsiasi costruzione è subordinata alla approvazione di piani particolareggiati e di piani di lottizzazione convenzionati con il Comune, nei quali dovrà essere indicata la parte del territorio destinata su lotti non inferiori a mq. 5,000=, secondo le caratteristiche previste dai piani particolareggiati. In questa zona, sono vietate le case di abitazione, eccetto che per il personale di custodia, purché localizzate in modo da restare direttamente connesse agli spazi riservati alle rispettive attività. Ogni edificio deve sorgere isolato ed avere distacchi dai confini pari almeno all'altezza dell'edificio principale, ma in nessun caso inferiore a ml. 6,00. Le recinzioni devono essere arretrate in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura pari almeno alla larghezza dello ingresso, ART. 1 zona Industriale IN - Lotto minimo di mq 5.000 con distacchi di almeno 10 m. dai confini e 12 m dalle strade, L'altezza dei manufatti non dovrà essere superiore al distacco minimo dai confini (16 m). La superficie coperta è pari al massimo ad 1/3 della superficie del lotto. E' consentita la realizzazione del manufatto sul confine della fascia di rispetto (20m.) della viabilità principale. Per la residenza del custode e gli uffici annessi all'attività industriale è prevista una cubature pari a 0,2 mc/mq con altezza massima di 7,50 mt.. La superficie da destinare a residenza non può superare 150 mq. Tra manufatti vicini insistenti sullo stesso lotto deve intercorrere una distanza pari almeno a due volte l'altezza dell'edificio più alto."

**Prezzo base d'asta: € 1.451.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 514/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.451.000,00**

| Bene N° 1 - Complesso industriale          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |            |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Ubicazione:                                | Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 24/26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |            |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Quota      | 1/1        |
| Tipologia immobile:                        | Complesso industriale<br>Identificato al catasto Fabbricati -<br>Fg. 1, Part. 1517, Sub. 501,<br>Categoria D7<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 1, Part. 1517, Qualità Ente<br>urbano                                                                                                                                                                                                             | Superficie | 3024,48 mq |
| Stato conservativo:                        | Dall'accesso eseguito è stato possibile individuare che lo stato conservativo dell'immobile è risultato normale.-                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |            |
| Descrizione:                               | Capannone industriale realizzato per specifiche necessità aziendali ubicato in area extraurbana del Comune di Nettuno. E' ubicato in prossimità della stazione ferroviaria "Padiglione" della linea Roma-Anzio-Nettuno ed è inserito in un tessuto caratterizzato dalla presenza di diversi edifici industriali e commerciali e ben collegato al sistema viario principale costituito dalla Via Nettunense. |            |            |
| Vendita soggetta a IVA:                    | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |            |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |            |
| Stato di occupazione:                      | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |            |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Velletri il 13/01/2025

Reg. gen. 1491 - Reg. part. 1075

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura