



Remo Ambrifi architetto

Via del Quarto, 25 – 00060 RIANO (RM)- tel.06.90.34.987 cell. 340.27.60.632

Iscrizione Albo degli Architetti n°16390 – Partita IVA 13713691007 – Codice fiscale MBRRME71C23H5010

Indirizzo E-mail: remo.ambrifi@gmail.com – Indirizzo PEC: r.ambrifi@pec.archrm.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO di TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 114/2022 R.G.E.

GIUDICE:

Dott. Marco PIOVANO

Udienza del 26 Gennaio 2024

PROCEDIMENTO di ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da:

contro

OGGETTO: Integrazione della perizia depositata con riferimento alle osservazioni presentate dal creditore.

Il sottoscritto AMBRIFI Remo in qualità di CTU nel procedimento N. 114/2022 R.G.E.

con riferimento alle osservazioni presentate dal creditore

specifica quanto segue.

Il CTU ha ritenuto congruo adottare il metodo del confronto diretto; si sono confrontati gli immobili interessati dal procedimento con immobili della stessa zona o ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Relativamente al lotto 1, per i capannoni industriali (*foglio 67 particella 319*) della zona interessata i valori del Borsino Immobiliare variano da un minimo di € 350,00/mq circa ad un massimo di € 660,00/mq circa; per i terreni (*foglio 67 particelle 283,282 e 353*) non si hanno valori ben definiti.

Le particelle relative ai terreni del lotto 1 sono classificate nel PRG vigente in sottozona D/4 (*industriale*); come specificato nel certificato di destinazione urbanistica presente nell'allegato 7 l'area in cui sono presenti i terreni è interessata dal SIC IT6030033

TRAVERTINI ACQUE ALBULE (*BAGNI DI TIVOLI*).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sarà pertanto necessario il procedimento di carattere preventivo della Valutazione di Incidenza Ambientale (*V.Inc.A.*) con lo scopo di salvaguardare l'integrità del sito e la conservazione degli habitat.

I valori considerati per i terreni tengono conto dei valori di mercato della zona e della particolarità del contesto interessato dal procedimento; alcuni terreni della stessa zona (*Bagni di Tivoli*) con le medesime caratteristiche risultano in vendita con valori anche al di sotto dei 40,00 €/mq.

Nello specifico come mostra chiaramente la foto aerea dell'allegato 3 della perizia depositata, i terreni alle particelle 283 e 282 risultano utilizzati dall'attività produttiva presente nella particella 319; risultano utilizzati per:

- lo stoccaggio dei materiali semilavorati e dei prodotti finiti;
- lo stoccaggio degli scarti di lavorazione compresi i fanghi di lavorazione.

Si precisa che per la particella 319 si accede direttamente da Via Consolini mentre per la particella 283 l'accesso è possibile dalla corte della particella 319 e dalla particella 282.

Un piccolo viale da Via Consolini (*particella 110*) permette l'accesso alla particella 282 da cui è possibile accedere alle particelle 283 e 353 posta nella parte verso valle.

Gli interventi necessari per la regolarizzazione edilizia riguardanti la particella 319 (*vedi pag. 24 della perizia depositata*) interesseranno inevitabilmente in modo diretto ed indiretto le particelle 283,282 e 353; gli interventi riguarderanno:

- lavori di adeguamento dei parcheggi pubblici come da progetto approvato (*D.M. 144/68*) e adeguamento sulla base dell'ampliamento riscontrato;
- lavori di adeguamento per il sistema di smaltimento delle acque reflue con adeguamento della fossa imhoff e dei canali disperdenti.

Per quanto riguarda il terreno edificabile del lotto 2 (*foglio 82 particella 128*) in località Villaggio Adriano è stato considerato un valore di mercato sulla base di valori di mercato dello stesso comprensorio e sulla particolarità del terreno stesso.

Nel caso in questione il dislivello del terreno necessita di opere di consolidamento per poter permettere la costruzione sullo stesso con inevitabili maggiori costi di costruzione.

Pertanto è stato considerato un valore di mercato inferiore, seppur non di molto rispetto a quelli rilevati.

In allegato le osservazioni di parte.

Riano, 06/12/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it
C.T.U.

Remo Ambrifi architetto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

