

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Montagnani Mara, nell'Esecuzione Immobiliare 496/2007 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini..... | 4 |
| Dati Catastali | 4 |
| Normativa urbanistica..... | 5 |
| Stima / Formazione lotti..... | 5 |
| Riserve e particolarità da segnalare..... | 7 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 10 |
| Lotto Unico | 10 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 496/2007 del R.G.E. | 11 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 3.312.532,80 | 11 |

All'udienza del 10/09/2024, il sottoscritto Arch. Montagnani Mara, con studio in Via L. Da Vinci, 38 - 00078 - Monte Porzio Catone (RM), email maramontagnani@gmail.com, PEC arch.mara.montagnani@pec.archrm.it, Tel. 347 5541972, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Pomezia (RM) - Via della Solfatarata 130

Appezamento di terreno posto sulla Via Della Solfatarata con ingresso al civico 130, della superficie di circa Mq.47.560,00 con sovrastanti manufatti opifici costituiti da: capannone principale-PT, capannone secondario-PT, palazzina "A" di PT-1°-2° e 3°, palazzina "B" di PT- 1°-2° e 3°, manufatti accessori per una superficie convenzionale totale di mq. 47.560,00.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Pomezia (RM) - Via della Solfatarata 130

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)

CONFINI
 Confini: Via della Solfatara, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, o rispettivi aventi causa, salvo altri.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 13 | 106 | 3 | | D1 | | | | | | |
| | 13 | 106 | 2 | | F1 | | | | | | |
| | 13 | 106 | 4 | | D1 | | | | | | |
| | 13 | 106 | 5 | | D1 | | | | | | |
| | 13 | 516 | | | F1 | | | | | | |
| | 13 | 517 | | | F1 | | | | | | |
| | 13 | 518 | | | F1 | | | | | | |
| | 13 | 519 | | | F1 | | | | | | |
| | 13 | 520 | | | F1 | | | | | | |
| | 13 | 521 | | | F1 | | | | | | |
| | 13 | 522 | | | F1 | | | | | | |
| | 13 | 523 | | | F1 | | | | | | |
| | 13 | 524 | | | F1 | | | | | | |
| | 13 | 106 | | | EU | | | 47012 mq | | | |

Corrispondenza catastale

Si evidenzia che nella perizia del Geom. Nuzzo i sub 3, 4 e 5 della particella 106 erano riportati come opifici (D1) e come tali sono stati riportati nel presente elaborato ai fini del bando di vendita e del successivo trasferimento dei beni.

Va aggiunto in merito a detti sub 3, 4 e 5 che la loro ricerca per immobile risulta negativa.

Nell'elaborato planimetrico del 02/09/1994 (allegato) i subalterni 3, 4 e 5 del foglio 106 sono elencati come aree di pertinenza; più precisamente il sub 3 è area esclusiva delle particelle 519 e 520, il sub 4 è area esclusiva della particelle 516 e 517, mentre la sub 5 è area esclusiva delle particelle 518, 521, 522, 523, 524 e 106 sub 2.

Il bene identificato con la particella 106 sub 2 nella dimostrazione dei subalterni dell'elaborato planimetrico citato "è capannone industriale già in atti", mentre secondo la visura catastale aggiornata è di categoria F/1 (variazione del 01/01/1985 Pratica n. RM1520545 in atti dal 21/11/2008 - classamento (n. 5841.1/1985). Si allegano le visure catastali aggiornate e gli elaborati planimetrici del 13/07/1985 e del 02/09/1994.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. vigente l'area ricade in: zona industriale comprensorio F - Nella variante al P.P.I. l'area ha destinazione urbanistica: zona D (industriale) I.F. 2,5 lotto minimo 4000 mq - Vincoli: beni ricognitivi di piano - individuazione del patrimonio identitario regionale - art. 134 co.1 lett. c D.LGS 42/04 lett. b) protezione delle coste e dei laghi - NTA di PTPR art 35.

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.

La valutazione del compendio immobiliare pignorato prende a base i contenuti della perizia del Geom. Mario Nuzzo, perito a suo tempo incaricato, relativamente alle descrizioni, consistenze, caratteristiche, regolarità urbanistica, formalità pregiudizievoli ecc. Inoltre, le risultanze del sopralluogo avvenuto in data 12/09/2023, presente l'incaricato del custode IVG di Roma, hanno evidenziato un stato di manutenzione generale e di conservazione degli edifici a destinazione uffici sicuramente peggiore di quanto non fosse al tempo del perito incaricato, essendo risultati prossimi ad uno stato di abbandono, occupati in parte da materiali, masserizie ed attrezzature di ogni genere, con importanti fenomeni di degrado ed infiltrazioni. Anche alcune parti del capannone centrale risultano occupate e destinate ad ambienti di raccolta di rifiuti industriali ed ammassati in modo tale da assumere l'aspetto tipico di una discarica e che in parte hanno impedito un agevole ispezione dei luoghi. Il compendio pignorato è risultato occupato dall'ex società conduttrice e da alcune aziende sub-conduttrici.

In ordine alla porzione di terreno edificabile, si evidenzia che è variato in aumento l'indice di edificabilità fondiaria che attualmente è pari a 2,5 mc/mq (era di 1,25 mc/mq) con lotto minimo è 4000 mq (era di 5000 mq).

Per determinare il più probabile valore di mercato del compendio pignorato si ritiene di adottare due diversi criteri di stima: il metodo sintetico comparativo per i fabbricati e relativo terreno pertinenziale, il cui valore è ricompreso in quello del fabbricato di cui è pertinenza, ed il metodo del costo di trasformazione per determinare il valore del terreno edificabile.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Con il metodo della comparazione diretta (stima sintetica) si tratta sostanzialmente di comparare il bene

oggetti di stima con beni ad esso simili, dello stesso segmento di mercato, scambiati di recente e di prezzo noto. Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati in particolare dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (Pomezia - Anno 2024 Semestre 1 - zona suburbana/zona industriale ed artigianale e centrale, destinazione produttiva), che riporta un prezzo di vendita che oscilla da un minimo di 500 €/mq a 750 €/mq e pertanto con un prezzo medio pari 625 €/mq.

In aggiunta, la scrivente ha effettuato ricerche di mercato da cui si rileva un'ampia offerta di immobili simili in zona che oscilla da un minimo di 305 €/mq ad un massimo di 859 €/mq. La media tra detti valori è pari a 582 €/mq, che decurtata nella misura del 20 %, corrispondente al divario normalmente esistente tra la richiesta ed il prezzo finale di acquisto, è pari a 465,60 €/mq.

Sulla base dei dati sopra esposti ne deriva che il valore unitario medio di mercato della tipologia dei capannoni industriali è pari ad 545 €/mq, quale risultante tra la media dei valori OMI e la media dei valori ottenuta dalla ricerca di mercato.

Conseguentemente, tenuto anche conto che le condizioni attuali e lo stato di manutenzione delle due palazzine aventi destinazione ad ufficio inducono a equiparare il valore degli uffici a quello dei capannoni e pertanto:

- A) il valore stimato del compendio pignorato - escluso il terreno edificabile ed il capannone danneggiato dall'incendio è pari ad € 7.390.200 [(11260 mq + 2300 mq) x 545 €/mq]]. Tale dato va abbattuto del 20 % per l'ampiezza del lotto, che ne penalizza la commerciabilità, e del 30 % per le attuali condizioni di manutenzione e conservazione degli edifici e per eventuali abusi edilizi, ottenendo un VALORE FINALE STIMATO di € 3.695.100
- B) il valore stimato del capannone di 1700 mq circa, già di 2000 mq (particella catastale 524) ed interessato dall'incendio, è pari ad € 926.500 (1700 mq x 545 €/mq). Tale dato va abbattuto, del 20% e del 30% per i motivi sopra indicati, oltre un ulteriore abbattimento del 26% per i danni causati dall'incendio, ottenendo un VALORE FINALE STIMATO di € 222.360.

STIMA SECONDO IL METODO DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE

Tale metodo si basa sulla circostanza che il valore di un terreno edificabile è connesso alla sua suscettività edificatoria ed alla tipologia del bene che vi si può edificare e si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato del fabbricato finito ed il suo costo di edificazione. Il terreno di 7000 mq - per il quale, va detto, non esiste un dato identificativo catastale che lo individui ma va considerato come un dato ricavato dalla residua volumetria edificabile ed espresso in mq di superficie - viene assunto così come calcolato nella perizia del GEOM. MARIO NUZZO e qui valutato secondo il medesimo indice di edificabilità di 1,25.

Tenuto conto di un probabile prezzo unitario di vendita a nuovo pari a 750 €/mq e che la volumetria realizzabile è di 8750 mc per una superficie realizzabile di 1458 mq, calcolata per un capannone di altezza di 6 m e corrispondente ad un terreno di 7000 mq con un I.F di 1,25, considerato poi un costo unitario stimato di costruzione pari a 400 €/mq, avremo un costo di costruzione di € 583.200 (1458 mq x 400 €/mq), a cui va aggiunto un 8% del c.c. per spese tecniche ed un altro 8% del c.c. per oneri di urbanizzazione, per un totale complessivo di spese di € 676.512. Considerato, inoltre, che si può calcolare un margine spettante all'imprenditore di € 202.953, pari al 30% del totale delle spese (€ 676.512 X 30%), detraendo dal prezzo di realizzo di € 1.093.500 (750 €/mq x 1458 mq) il totale delle spese (€ 676.512) ed il margine dell'imprenditore (202.953) otterremo un VALORE FINALE stimato del terreno pari € 214.035, corrispondente ad un valore unitario a mq di € 30,57 circa.

In questo elaborato peritale di aggiornamento del valore stimato del compendio pignorato, alla superficie di cui sopra va aggiunta un'area edificabile di mq 300, quale area risultante dalla demolizione della porzione di capannone distrutta dall'incendio, per un totale di 7.300 mq edificabili. Pertanto, tenuto conto che il valore dell'area di risulta di 300 mq è pari ad € 9171 (300 mq x 30,57 €/mq), avremo un VALORE FINALE STIMATO del terreno pari ad € 223.206 (€ 214.035 + € 9171).

In conclusione il valore stimato dell'intero compendio pignorato è pari ad € 4.140.666.

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

- Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Pomezia (RM) - Via della Solfatarata 130
 Appezamento di terreno posto sulla Via Della Solfatarata con ingresso al civico 130, della superficie di circa Mq.47.560,00 con sovrastanti manufatti opifici costituiti da: capannone principale-PT, capannone secondario-PT, palazzina "A" di PT-1°-2° e 3°, palazzina "B" di PT- 1°-2° e 3°, manufatti accessori per una superficie convenzionale totale di mq. 47.560,00.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 106, Sub. 3, Categoria D1 - Fg. 13, Part. 106, Sub. 2, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 106, Sub. 4, Categoria D1 - Fg. 13, Part. 106, Sub. 5, Categoria D1 - Fg. 13, Part. 516, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 517, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 518, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 519, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 520, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 521, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 522, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 523, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 524, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 106, Categoria EU
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 4.140.666,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|
| Bene N° 1 - Complesso industriale Pomezia (RM) - Via della Solfatarata 130 | 0,00 mq | 0,00 €/mq | € 4.140.666,00 | 100,00% | € 4.140.666,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 4.140.666,00 |

Valore di stima: € 4.140.666,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 20,00 | % |

Valore finale di stima: € 3.312.532,80

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A seguito di istanza del creditore procedente volta a chiarire l'attuale stato occupativo dell'immobile ed a eseguire un aggiornamento dell'elaborato peritale a firma del Geom. Mario Nuzzo, il G.E. in data 28/06/2023 mi incaricava di "eseguire un elaborato peritale aggiornato alla luce dell'attuale valore economico dell'immobile, secondo le consuete linee guida dell'Ufficio, predisponendo un nuovo bando di vendita...". In ordine alla consistenza, provenienza, formalità pregiudizievoli, regolarità urbanistica, caratteristiche costruttive, ecc. deve

farsi riferimento alla perizia del Geom. Mario Nuzzo sopra citata e già versata in atti.

Successivamente al deposito della perizia avvenuto in data 09/12/2023 ed a seguito di un incendio, avvenuto in data 11/03/2024, che ha interessato il capannone industriale identificato in catasto con la particella 524, il G.E. all'udienza del 10/09/2024 rinnovava l'incarico alla sottoscritta al fine di "accertare l'attuale valore dei cespiti dopo l'incendio subito, la descrizione dello stato di fatto, con indicazione della presenza degli impianti antincendio previsti".

L'incendio ha distrutto una porzione di capannone di mq 300 circa (15x20 m), locata alla ditta SAI LOG srl, e ha danneggiato parti delle strutture (travi e coperture) per una fascia di m 5x20 ciascuna, comprese anche le pareti divisorie delle due porzioni attigue di capannone, sublocate alla ditta Chimici Galli srl (sul lato est) ed alla L.C. Centro Revisioni srls (sul lato ovest).

L'intero capannone interessato dall'incendio, come già detto, è quello identificato in catasto al Foglio 13 particella 524, mentre la porzione distrutta e quelle danneggiate non hanno una propria identificazione catastale.

Il presente elaborato, pertanto, confermati i valori di mercato unitari applicati nella precedente perizia da me redatta, aggiorna le consistenze del compendio pignorato riguardo i capannoni (in diminuzione) e all'area edificabile (in aumento), oltre a rivedere al ribasso il valore di stima del cespite danneggiato dall'incendio (particella 524).

Inoltre, si integrano le foto dei luoghi con la situazione post incendio e si allegano i verbali redatti dai Vigili del Fuoco.

In ordine alla presenza di impianti antincendio, va detto che nelle porzioni di capannone interessate dall'incendio non è stata rilevata un'attività soggetta alla normativa di prevenzione incendi, come attestato nel verbale dei Vigili del Fuoco intervenuti sul luogo.

La sottoscritta durante l'ispezione dei luoghi ha potuto anche constatare la presenza di estintori portatili nei locali condotti dalla ditta Chimici Galli srl e dalla L.C. Centro Revisioni srls.

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 02/10/2024, la porzione di capannone interessata dall'incendio è risultata completamente rimossa, mentre i materiali di risulta erano in via di smaltimento e di trasporto alla discarica.

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.

Monte Porzio Catone, li 02/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Montagnani Mara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Estratti di mappa



- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 1 Google maps

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborati planimetrici

- ✓ N° 1 Altri allegati - N.T.A.
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Nuzzo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ultimo agg. Perizia Nuzzo

- ✓ N° 1 Altri allegati - Dati Omi



- ✓ N° 1 Altri allegati - Comparabili
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevute spedizione perizia

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia formato privacy

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale_di_sopralluogo

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 02/10/2024

- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbali dei Vigili del Fuoco



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Pomezia (RM) - Via della Solfatarata 130
Appezamento di terreno posto sulla Via Della Solfatarata con ingresso al civico 130, della superficie di circa Mq.47.560,00 con sovrastanti manufatti opifici costituiti da: capannone principale-PT, capannone secondario-PT, palazzina "A" di PT-1°-2° e 3°, palazzina "B" di PT- 1°-2° e 3°, manufatti accessori per una superficie convenzionale totale di mq. 47.560,00.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 106, Sub. 3, Categoria D1 - Fg. 13, Part. 106, Sub. 2, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 106, Sub. 4, Categoria D1 - Fg. 13, Part. 106, Sub. 5, Categoria D1 - Fg. 13, Part. 516, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 517, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 518, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 519, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 520, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 521, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 522, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 523, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 524, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 106, Categoria EU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. vigente l'area ricade in: zona industriale comprensorio F - Nella variante al P.P.I. l'area ha destinazione urbanistica: zona D (industriale) I.F. 2,5 lotto minimo 4000 mq -
Vincoli: beni ricognitivi di piano - individuazione del patrimonio identitario regionale - art. 134 co.1 lett. c D.LGS 42/04 lett. b) protezione delle coste e dei laghi - NTA di PTPR art 35.

Prezzo base d'asta: € 3.312.532,80

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.312.532,80

| Bene N° 1 - Complesso industriale | | | |
|-----------------------------------|---|--------------|-----|
| Ubicazione: | Pomezia (RM) - Via della Solfatarà 130 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 106, Sub. 3, Categoria D1 - Fg. 13, Part. 106, Sub. 2, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 106, Sub. 4, Categoria D1 - Fg. 13, Part. 106, Sub. 5, Categoria D1 - Fg. 13, Part. 516, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 517, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 518, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 519, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 520, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 521, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 522, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 523, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 524, Categoria F1 - Fg. 13, Part. 106, Categoria EU | | |
| Descrizione: | Appezamento di terreno posto sulla Via Della Solfatarà con ingresso al civico 130, della superficie di circa Mq.47.560,00 con sovrastanti manufatti opifici costituiti da: capannone principale-PT, capannone secondario-PT, palazzina "A" di PT-1°-2° e 3°, palazzina "B" di PT- 1°-2° e 3°, manufatti accessori per una superficie convenzionale totale di mq. 47.560,00. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |