

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Romano Pierdomenico, nell'Esecuzione Immobiliare 288/2020 del R.G.E.

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 288/2020 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 773.782,00</b> .....	14

## INCARICO

---

In data 29/12/2020, il sottoscritto Ing. Romano Pierdomenico, con studio in Via G. Mameli, 21 - 00015 - Monterotondo (RM), email [ingromano@libero.it](mailto:ingromano@libero.it), PEC [pierdomenico.romano@pec.ording.roma.it](mailto:pierdomenico.romano@pec.ording.roma.it), Tel. 3356688960, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a San Cesareo (RM) - Via della Produzione, 8 (ex Strada Vicinale della Faeta snc.)

## DESCRIZIONE

---

Il fabbricato industriale si trova in un zona periferica, rispetto al Centro di San Cesareo. L'intera zona è a prevalente carattere industriale, completamente urbanizzata ed è a poche centinaia di metri dall'uscita del casello "San Cesareo" dell'autostrada A1 - Diramazione Roma Sud.

L'unità immobiliare, in oggetto, è la parte sottostante, seminterrata, di un più ampio edificio industriale, composto da ulteriori due livelli fuori terra

L'intera struttura portante è in cemento armato con tamponamento in pannelli prefabbricati, intonacati e tinteggiati. La pavimentazione è del tipo industriale, salvo la zona dove è ubicato il locale ufficio ed i bagni in cui è posata una pavimentazione in piastrelle di gres.

Circa la metà del perimetro esterno della struttura è totalmente interrato.

Le dimensioni interne sono di m.63,6 x m.16.3 per una superficie complessiva, netta, di mq 1.037. La superficie Lorda del fabbricato è pari a mq 1.100.

Sul lato corto della struttura è posta l'ampia apertura d'ingresso, carrabile. Essa non presenta né porta né infisso ma solamente una serranda metallica, con apertura motorizzata. Su uno dei lati lunghi, quello parzialmente fuori terra, c'è una seconda porta, solo pedonale. I finestroni, posti ad una certa altezza da terra, sono in ferro con vetro singolo e si estendono per circa la metà del perimetro totale, quello fuori terra.

Sia l'impianto idrico-sanitario, nei bagni, che l'impianto elettrico industriale sono funzionanti: è presente una dichiarazione di conformità alla Lg. 46/90, che fu rilasciata al momento della costruzione degli impianti, nell'anno 2000, coeva alla concessione dell'agibilità della struttura. Non esiste alcun impianto di riscaldamento.

Completa la proprietà un'ampia area pertinenziale esterna, scoperta e completamente pavimentata in cemento. Tale area, di circa mq.730, può comodamente essere utilizzata come parcheggio, area di manovra oppure di carico e scarico.

Il lotto risulta completamente recintato da un'alta inferriata metallica ed è chiuso da un cancello scorrevole ad apertura motorizzata.

Il locale, attualmente, è completamente vuoto. Esso può essere adibito a magazzino o ad ospitare attività produttive

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** - Fabbricato industriale ubicato a San Cesareo (RM) - Via della Produzione, 8 (ex Strada Vicinale della Faeta snc.)

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Depositati, in atti:

- Certificazione notarile sostitutiva del certificato IPO-CATASTALE, del 11/11/2020, Notaio dott. Antonio Trotta, in cui si certifica che, relativamente al bene "Comune di San Cesareo - fg.62, p.lla 559 sub.2 -natura D7 - fabbricato industriale":

-- Pignoramento a Lorella Formica notificato dal Tribunale Civile di Tivoli il 21/09/2020 rep.21778/2020 trascritto in data 13/10/2020 ai nn.41607/29030 a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma (RM), cod. fisc.00348170101, sugli immobili: Comune di San Cesareo - fg.62, p.lla 559 sub.2 -natura D7 - fabbricato industriale;

-- Alla sig.ra Lorella Formica (proprietà 1/1), pervenuto per atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto Labate di Sora del 11/05/2009 rep. n°321349/54895 trascritto in data 13/5/2009 ai nn.28552/15118 da potere di O.C.L. Di Petrilli Pasquale s.a.s. (proprietà 1/1);

-- Alla società O.C.L. di Petrilli Pasquale s.a.s. (proprietà 1/1) pervenuto per atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto Labate di Sora del 11/5/2009 rep.321348/54894 trascritto in data 13/5/2009 ai nn.28551/15117 da potere di I.T.I. LEASING S.p.A. con sede in Roma (RM) cod. fisc. 00796360584 (proprietà 1/1);

-- Alla società I.T.I. LEASING S.p.A. (proprietà 1/1), pervenire in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Giorgio Giorgi di Roma del 05/03/2001 rep. n.77625/14570 trascritto in data 07/03/2001 ai nn. 8135/5470 da potere di PALMA 2000 S.r.l. con sede in Roma (RM), cod. fisc.05776321001 (proprietà 1/1);

--Alla società PALMA 2000 S.r.l. (proprietà 1/1), il terreno sul quale è stato edificato il bene pervenire in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Giorgio Giorgi di Roma del 17/2/2000 rep.n.7456/13704 trascritto in data 23/2/2000 ai nn. 66584398 da potere di Mastrofini Giovanni nato a Montecompatri (RM) il 16/7/1922,

cod.fisc.MSTGNN22L16F477Y (proprietà 1/1-bene personale).

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Il lotto confina a:

- NORD- p.lla 579 - Ente Urbano (altra proprietà);
- EST- Via della Produzione (via pubblica);
- SUD- p.lla 559/sub 1- ARBELA S.r.l.;
- OVEST- p.lla 663 - Ente Urbano (altra proprietà).

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	1037,00 mq	1100,00 mq	1,00	1100,00 mq	4,00 m	S1
Cortile	730,00 mq	730,00 mq	0,18	131,40 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1231,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1231,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1990 al 01/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 559, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 8.707,46 Piano S1

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	559	2		D7				8707,46 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto a quanto riportato sulla documentazione catastale, risulta una leggera variazione planimetrica nel posizionamento di un tramezzo interno e nel numero di bagni.

Tale discordanza è facilmente sanabili urbanisticamente e catastalmente in un ambito di spesa di € 2000.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono. La struttura presenta solamente delle piccole presenze di macchie di umidità, fenomeno facilmente eliminabile.

## PARTI COMUNI

---

Non ci sono spazi comuni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'intera struttura è stata realizzata nell'anno 2000. Complessivamente, trattasi di un ampio fabbricato industriale a tre piani di cui, quello in oggetto, è quello seminterrato, per circa la metà del suo perimetro esterno. La struttura portante è in calcestruzzo armato, con pannelli di tamponamento in cemento, prefabbricato. La pavimentazione interna è di tipo industriale, in cemento e resina, con una piccola porzione anche in mattonelle di gres (zona bagni ed ufficio). Sia l'impianto idrico, con scarico regolarmente autorizzato nelle fogne pubbliche, che l'impianto elettrico industriale sono funzionanti: c'è, anche, una dichiarazione di conformità alla Lg. 46/90, emessa al momento della costruzione del fabbricato, nel 2000. Non è presente alcun impianto di riscaldamento.

Gli infissi sono in ferro e vetro. Le finestre si estendono per circa un 1/2 del perimetro totale, dando quindi una sufficiente illuminazione naturale solo alla parte più esterna del locale. L'apertura principale, posta sul lato corto dell'immobile, non ha né porta né infisso: a chiusura dell'ampio varco carrabile, c'è una serranda metallica motorizzata. L'altezza interna del locale è superiore ai 4 metri.

Lo spazio esterno, di forma regolare presenta una pavimentazione in cemento. Il tutto è chiuso con una alta

recinzione metallica e l'accesso è possibile attraverso un cancello scorrevole, motorizzato. A servizio dell'apertura di detto cancello, c'è un impianto citofonico. Lo spazio esterno può essere adibito a parcheggio o ad area di carico/scarico delle merci mentre lo spazio interno all'edificio può essere adibito, indifferentemente, a magazzino oppure ad attività di produzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Attualmente, l'immobile è completamente vuoto

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## 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.

-- Concessione Edilizia n°76 del 28 novembre 2000 (allegato n°5), rilasciata al # sig. Dino Pantaloni #, Amministratore Unico della soc. PALMA 2000 s.r.l., in variante alle C.E. n°41/99 e n°1/2000, sull'area identificata in catasto terreni fg.62, p.la 552.

-- Autorizzazione di agibilità provvisoria del 29/11/2000 (allegato n°6)

-- Dichiarazione di conformità alla Lg. 46/90 del 27/11/2000 (allegato n°9)

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

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Rispetto a quanto riportato nei grafici di progetto (allegato n°4) relativo all'ultima C.E. n° 76/2000 (allegato n°5), risulta una leggera variazione planimetrica nel posizionamento di un divisorio interno e nel numero dei bagni.

Tale difformità è facilmente sanabile urbanisticamente e catastalmente in un ambito di spesa di €2000

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

Per effettuare la presente valutazione di stima si è tentato di utilizzare il metodo di confronto. Tuttavia, per la peculiarità intrinseca dell'immobile, non è stato possibile trovare un valore di prezzo unitario ricavabile direttamente da compravendite realmente avvenute negli ultimi mesi, né anni. E' stata, quindi effettuata una consultazione delle offerte di vendita attualmente in essere presso le principali Agenzie immobiliari della zona. Queste offerte, tuttavia, evidenziano una forbice della richiesta troppo ampia per essere presa in considerazione.

Il mercato immobiliare, inoltre, sta vivendo negli ultimi mesi una forte crisi nelle compravendite, dando vita ad un sensibile abbassamento dei prezzi. Tutto ciò non aiuta a trovare degli attendibili parametri di confronto con compravendite di immobili simili. Si è ritenuto congruo, quindi, utilizzare come parametri di partenza, i canoni forniti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), riportati all'interno del sito internet dell'Agenzia del Territorio, ai quali applicare dei coefficienti correttivi, in base al reale stato di conservazione, alla vetustà ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e del contesto in cui si trova.

La zona OMI in cui l'edificio industriale ricade è:

--> Roma- San Cesareo -Fascia periferica - cod. zona D1 - microzona catastale 0 - destinazione PRODUTTIVA - Tipologia CAPANNONE TIPICO - Stato conservazione NORMALE - per superficie lorda MIN 650 €/mq - MAX 900 €/mq (anno 2020).

Per la stima del valore più probabile di prezzo, sono stati valutati, in particolar modo, gli elementi seguenti.

--Come aspetto negativo:

A) un solo vano carrabile, posto tra l'altro sul lato corto dell'immobile. Questo rende alquanto scomodo la movimentazione di qualunque merce, in entrata e in uscita, rispetto alla profondità del capannone;

B) la ubicazione seminterrata dell'immobile, per cui una buona parte di esso non gode né di illuminazione



naturale né di un'altrettanto naturale ricambio d'aria.

--Come aspetto positivo, invece, è stato considerato la vicinanza al Casello di San Cesareo dell'autostrada A1, posto a qualche centinaio di metri,

Considerando questi ultimi, assieme agli altri elementi, la stima formulata è di un più probabile PREZZO DI MERCATO pari al valore di 700 €/mq.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a San Cesareo (RM) - Via della Produzione, 8 (ex Strada Vicinale della Faeta snc.)

Il fabbricato industriale si trova in un zona periferica, rispetto al Centro di San Cesareo. L'intera zona è a prevalente carattere industriale, completamente urbanizzata ed è a poche centinaia di metri dall'uscita del casello "San Cesareo" dell'autostrada A1 - Diramazione Roma Sud. L'unità immobiliare, in oggetto, è la parte sottostante, seminterrata, di un più ampio edificio industriale, composto da ulteriori due livelli fuori terra. L'intera struttura portante è in cemento armato con tamponamento in pannelli prefabbricati, intonacati e tinteggiati. La pavimentazione è del tipo industriale, salvo la zona dove è ubicato il locale ufficio ed i bagni in cui è posata una pavimentazione in piastrelle di gres. Circa la metà del perimetro esterno della struttura è totalmente interrato. Le dimensioni interne sono di m.63,6 x m.16,3 per una superficie complessiva, netta, di mq 1.037. La superficie Lorda del fabbricato è pari a mq 1.100. Sul lato corto della struttura è posta l'ampia apertura d'ingresso, carrabile. Essa non presenta né porta né infisso ma solamente una serranda metallica, con apertura motorizzata. Su uno dei lati lunghi, quello parzialmente fuori terra, c'è una seconda porta, solo pedonale. I finestroni, posti ad una certa altezza da terra, sono in ferro con vetro singolo e si estendono per circa la metà del perimetro totale, quello fuori terra. Sia l'impianto idrico-sanitario, nei bagni, che l'impianto elettrico industriale sono funzionanti: è presente una dichiarazione di conformità alla Lg. 46/90, che fu rilasciata al momento della costruzione degli impianti, nell'anno 2000, coeva alla concessione dell'agibilità della struttura. Non esiste alcun impianto di riscaldamento. Completa la proprietà un'ampia area pertinenziale esterna, scoperta e completamente pavimentata in cemento. Tale area, di circa mq.730, può comodamente essere utilizzata come parcheggio, area di manovra oppure di carico e scarico. Il lotto risulta completamente recintato da un'alta inferriata metallica ed è chiuso da un cancello scorrevole ad apertura motorizzata. Il locale, attualmente, è completamente vuoto. Esso può essere adibito a magazzino o ad ospitare attività produttive

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 559, Sub. 2, Categoria D7Valore di stima del bene: € 861.980,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

Per effettuare la presente valutazione di stima si è tentato di utilizzare il metodo di confronto. Tuttavia, per la peculiarità intrinseca dell'immobile, non è stato possibile trovare un valore di prezzo unitario ricavabile direttamente da compravendite realmente avvenute negli ultimi mesi, né anni. E' stata, quindi effettuata una consultazione delle offerte di vendita attualmente in essere presso le principali Agenzie immobiliari della zona. Queste offerte, tuttavia, evidenziano una forbice della richiesta troppo ampia per essere presa in considerazione.

Il mercato immobiliare, inoltre, sta vivendo negli ultimi mesi una forte crisi nelle compravendite, dando vita ad un sensibile abbassamento dei prezzi. Tutto ciò non aiuta a trovare degli attendibili parametri di confronto con compravendite di immobili simili. Si è ritenuto congruo, quindi, utilizzare come parametri di partenza, i canoni forniti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), riportati all'interno del sito internet dell'Agenzia del Territorio, ai quali applicare dei coefficienti correttivi, in base al reale stato di conservazione, alla vetustà ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e del contesto in cui si trova.

La zona OMI in cui l'edificio industriale ricade è:

--> Roma- San Cesareo -Fascia periferica - cod. zona D1 - microzona catastale 0 - destinazione PRODUTTIVA - Tipologia CAPANNONE TIPICO - Stato conservazione NORMALE - per superficie lorda MIN 650 €/mq - MAX 900 €/mq (anno 2020).

Per la stima del valore più probabile di prezzo, sono stati valutati, in particolar modo, gli elementi seguenti.

--Come aspetto negativo:

A) l'esistenza un solo varco carrabile, posto tra l'altro sul lato corto dell'immobile. Questo rende difficilmente fruibile alcune aree del capannone dal momento che devono essere, necessariamente, tenute libere per permettere la movimentazione per qualunque merce, in entrata e in uscita, rispetto alla profondità del capannone;

B) l'ubicazione seminterrata dell'immobile, per cui una buona parte di esso non gode né di illuminazione naturale né di un altrettanto naturale ricambio d'aria.

--Come aspetto positivo, invece, è da considerare la vicinanza al Casello di San Cesareo dell'autostrada A1, posto a qualche centinaio di metri,

Valutati questi ultimi elementi, assieme a tutti gli altri, è possibile formulare la stima più probabile del PREZZO DI MERCATO pari al valore di 700 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale San Cesareo (RM) - Via della Produzione, 8 (ex Strada Vicinale della Faeta snc.)	1231,40 mq	700,00 €/mq	€ 861.980,00	100,00%	€ 861.980,00
				Valore di stima:	€ 861.980,00

Valore di stima: € 861.980,00

## Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Riallineamento catastale allo stato dei luoghi	2000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia per vizi occulti o per oneri gravanti ma non evidenziati	10,00	%

**Valore finale di stima: € 773.782,00**

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

Per effettuare la presente valutazione di stima si è tentato di utilizzare il metodo di confronto. Tuttavia, per la peculiarità intrinseca dell'immobile, non è stato possibile trovare un valore di prezzo unitario ricavabile direttamente da compravendite realmente avvenute negli ultimi mesi, né anni. E' stata, quindi effettuata una consultazione delle offerte di vendita attualmente in essere presso le principali Agenzie immobiliari della zona. Queste offerte, tuttavia, evidenziano una forbice della richiesta troppo ampia per essere presa in considerazione.

Il mercato immobiliare, inoltre, sta vivendo negli ultimi mesi una forte crisi nelle compravendite, dando vita ad un sensibile abbassamento dei prezzi. Tutto ciò non aiuta a trovare degli attendibili parametri di confronto con compravendite di immobili simili. Si è ritenuto congruo, quindi, utilizzare come parametri di partenza, i canoni forniti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), riportati all'interno del sito internet dell'Agenzia del Territorio, ai quali applicare dei coefficienti correttivi, in base al reale stato di conservazione, alla vetustà ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e del contesto in cui si trova.

La zona OMI in cui l'edificio industriale ricade è:

--> Roma- San Cesareo -Fascia periferica - cod. zona D1 - microzona catastale 0 - destinazione PRODUTTIVA - Tipologia CAPANNONE TIPICO - Stato conservazione NORMALE - per superficie lorda MIN 650 €/mq - MAX 900 €/mq (anno 2020).

Per la stima del valore più probabile di prezzo, sono stati valutati, in particolar modo, gli elementi seguenti.

--Come aspetto negativo:

A) un solo vano carrabile, posto tra l'altro sul lato corto dell'immobile. Questo rende alquanto scomodo la movimentazione di qualunque merce, in entrata e in uscita, rispetto alla profondità del capannone;

B) la ubicazione seminterrata dell'immobile, per cui una buona parte di esso non gode né di illuminazione naturale né di un'altrettanto naturale ricambio d'aria.

--Come aspetto positivo, invece, è stato considerato la vicinanza al Casello di San Cesareo dell'autostrada A1, posto a qualche centinaio di metri,

Considerando questi ultimi, assieme agli altri elementi, la stima formulata è di un più probabile PREZZO DI MERCATO pari al valore di 700 €/mq.

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.

Monterotondo, li 25/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Romano Pierdomenico

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Google maps - Planimetria della Zona (Aggiornamento al 20/09/2021)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di Mappa fg 62 plla 559 sub 2 (Aggiornamento al 20/09/2021)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura catastale fg 62 plla 559 sub 2 (Aggiornamento al 20/09/2021)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Tavola di progetto (Aggiornamento al 20/09/2021)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Concessioni edilizie prima e successive (Aggiornamento al 20/09/2021)
- ✓ N° 6 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di agibilità (Aggiornamento al 20/09/2021)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 20/09/2021)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria STATO DI FATTO fg 62 plla 559 sub 2 (Aggiornamento al 20/09/2021)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Dichiarazione conformità alla Lg. 46/90 (Aggiornamento al 20/09/2021)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Fascicolo FOTOGRAFIE (Aggiornamento al 20/09/2021)
- ✓ N° 11 Atto di provenienza

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a San Cesareo (RM) - Via della Produzione, 8 (ex Strada Vicinale della Faeta snc.)

Il fabbricato industriale si trova in un zona periferica, rispetto al Centro di San Cesareo. L'intera zona è a prevalente carattere industriale, completamente urbanizzata ed è a poche centinaia di metri dall'uscita del casello "San Cesareo" dell'autostrada A1 - Diramazione Roma Sud. L'unità immobiliare, in oggetto, è la parte sottostante, seminterrata, di un più ampio edificio industriale, composto da ulteriori due livelli fuori terra. L'intera struttura portante è in cemento armato con tamponamento in pannelli prefabbricati, intonacati e tinteggiati. La pavimentazione è del tipo industriale, salvo la zona dove è ubicato il locale ufficio ed i bagni in cui è posata una pavimentazione in piastrelle di gres. Circa la metà del perimetro esterno della struttura è totalmente interrato. Le dimensioni interne sono di m.63,6 x m.16.3 per una superficie complessiva, netta, di mq 1.037. La superficie Lorda del fabbricato è pari a mq 1.100. Sul lato corto della struttura è posta l'ampia apertura d'ingresso, carrabile. Essa non presenta né porta né infisso ma solamente una serranda metallica, con apertura motorizzata. Su uno dei lati lunghi, quello parzialmente fuori terra, c'è una seconda porta, solo pedonale. I finestroni, posti ad una certa altezza da terra, sono in ferro con vetro singolo e si estendono per circa la metà del perimetro totale, quello fuori terra. Sia l'impianto idrico-sanitario, nei bagni, che l'impianto elettrico industriale sono funzionanti: è presente una dichiarazione di conformità alla Lg. 46/90, che fu rilasciata al momento della costruzione degli impianti, nell'anno 2000, coeva alla concessione dell'agibilità della struttura. Non esiste alcun impianto di riscaldamento. Completa la proprietà un'ampia area pertinenziale esterna, scoperta e completamente pavimentata in cemento. Tale area, di circa mq.730, può comodamente essere utilizzata come parcheggio, area di manovra oppure di carico e scarico. Il lotto risulta completamente recintato da un'alta inferriata metallica ed è chiuso da un cancello scorrevole ad apertura motorizzata. Il locale, attualmente, è completamente vuoto. Esso può essere adibito a magazzino o ad ospitare attività produttive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 559, Sub. 2, Categoria D7

**Prezzo base d'asta: € 773.782,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 288/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 773.782,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato industriale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Cesareo (RM) - Via della Produzione, 8 (ex Strada Vicinale della Faeta snc.)		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 559, Sub. 2, Categoria D7	<b>Superficie</b>	1231,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'immobile è buono. La struttura presenta solamente delle piccole presenze di macchie di umidità, fenomeno facilmente eliminabile.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il fabbricato industriale si trova in un zona periferica, rispetto al Centro di San Cesareo. L'intera zona è a prevalente carattere industriale, completamente urbanizzata ed è a poche centinaia di metri dall'uscita del casello "San Cesareo" dell'autostrada A1 - Diramazione Roma Sud. L'unità immobiliare, in oggetto, è la parte sottostante, seminterrata, di un più ampio edificio industriale, composto da ulteriori due livelli fuori terra. L'intera struttura portante è in cemento armato con tamponamento in pannelli prefabbricati, intonacati e tinteggiati. La pavimentazione è del tipo industriale, salvo la zona dove è ubicato il locale ufficio ed i bagni in cui è posata una pavimentazione in piastrelle di gres. Circa la metà del perimetro esterno della struttura è totalmente interrato. Le dimensioni interne sono di m.63,6 x m.16,3 per una superficie complessiva, netta, di mq 1.037. La superficie Lorda del fabbricato è pari a mq 1.100. Sul lato corto della struttura è posta l'ampia apertura d'ingresso, carrabile. Essa non presenta né porta né infisso ma solamente una serranda metallica, con apertura motorizzata. Su uno dei lati lunghi, quello parzialmente fuori terra, c'è una seconda porta, solo pedonale. I finestroni, posti ad una certa altezza da terra, sono in ferro con vetro singolo e si estendono per circa la metà del perimetro totale, quello fuori terra. Sia l'impianto idrico-sanitario, nei bagni, che l'impianto elettrico industriale sono funzionanti: è presente una dichiarazione di conformità alla Lg. 46/90, che fu rilasciata al momento della costruzione degli impianti, nell'anno 2000, coeva alla concessione dell'agibilità della struttura. Non esiste alcun impianto di riscaldamento. Completa la proprietà un'ampia area pertinenziale esterna, scoperta e completamente pavimentata in cemento. Tale area, di circa mq.730, può comodamente essere utilizzata come parcheggio, area di manovra oppure di carico e scarico. Il lotto risulta completamente recintato da un'alta inferriata metallica ed è chiuso da un cancello scorrevole ad apertura motorizzata. Il locale, attualmente, è completamente vuoto. Esso può essere adibito a magazzino o ad ospitare attività produttive</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		