

Tribunale di Latina
All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Alessandra Lulli

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. n. 142/2013



Oggetto:

Risposta del C.T.U. ai quesiti posti nell'udienza del 04/03/2020

Quesito n. 1 - "Il G.E. Autorizza lo stimatore ad acquisire la copia integrale dell'atto d'obbligo e a relazionare per iscritto su quanto richiesto in ordine alla possibilità di vendere il terreno separatamente dal fabbricato."

I beni in esecuzione sono gravati da atto d'obbligo a rogito Notaio Mario Giuseppe Corbò del 07/05/1971, rep. n. 93258, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri in data 14/05/1971, ai nn. 6142/4788, con cui il Sig. [REDACTED] ha vincolato permanentemente porzione del terreno per una superficie pari a mq. 8300 circa alla costruzione della casa rurale di cui al progetto presentato in data 18/05/1970 ed esaminato dalla Commissione Edilizia del Comune di Latina in data 13/02/1971.

Lo scrivente C.T.U. non ha potuto acquisire copia dell'atto d'obbligo indicato in quanto, a seguito di ricerca effettuata presso l'Archivio Notarile di Latina, lo stesso è risultato essere un atto non a raccolta e pertanto non conservato presso lo stesso Archivio Notarile (in allegato comunicazione prot. n. 456 del 27/04/2020 dell'Archivio Notarile di Latina avente per oggetto "esito ricerca atto notarile a raccolta").

Richiesta di acquisizione dell'atto è stata inoltre inviata anche all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri ed al Comune di Latina, senza ricevere tuttavia risposta.

Alla presente relazione viene allegata la Nota di Trascrizione dell'atto d'obbligo, già depositata unitamente all'elaborato peritale.

In riferimento a quanto richiesto in merito alla possibilità di vendere separatamente i terreni rispetto al fabbricato, lo scrivente C.T.U. non ritiene possibile costituire due lotti di vendita in quanto, in base alla documentazione visionata, non risulta delimitata l'area vincolata, pur essendo quantificata la superficie totale della porzione di terreno sottoposta a vincolo.

Quesito n. 2 - "Il G.E. Dispone altresì che lo stimatore indichi il valore del bene partendo dal valore commerciale e decurtando il costo di demolizione."

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad aggiornare il valore di stima del lotto di vendita già costituito e così formato:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Dell'Anello n. 432 - C.T. fg. 97 p.lla 51
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Dell'Anello n. 432 - C.T. fg. 97 P.lla 10
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Dell'Anello n. 432 - C.T. fg. 97 P.lla 29
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Dell'Anello n. 432 - C.T. fg. 97 P.lla 30
- **Bene N° 5** - Fabbricato Rurale ubicato a Latina (LT) - Strada dell'Anello n. 432 - C.T. fg. 97 P.lla 118 (ex p.lla 29)



determinando il valore commerciale del BENE N° 5 e detraendo le spese necessarie per la rimozione di quanto non autorizzato e per la regolarizzazione urbanistico-catastale indicate nell'elaborato peritale depositato.

Per la determinazione del valore commerciale del BENE N° 5, comprendente i seguenti immobili realizzati in assenza di titolo abilitativo e non dichiarati nel Catasto Urbano, per i quali lo scrivente C.T.U. non ritiene possibile ottenere il permesso a costruire in sanatoria nell'ambito della presente procedura (rif. Allegato "Planimetria ubicativa fabbricati"):

- Edificio (A): fabbricato abitativo;
- Edificio (B): magazzino

è stato applicato il "metodo sintetico", assumendo come parametro tecnico il "mq di superficie lorda" e definendo il prezzo unitario medio per la tipologia di immobile.

Il prezzo unitario medio è stato ricavato a seguito di un'attenta analisi del mercato immobiliare finalizzata a definire i parametri unitari e di superficie praticati nella zona per immobili di caratteristiche e condizioni simili ai cespiti in oggetto, considerando anche il momento contingente del mercato immobiliare, mediante: analisi dei dati pubblicati in internet delle agenzie immobiliari locali; analisi dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio; consultazione delle banche dati pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Tenuto conto di tutti i parametri specifici delle unità in esame, quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, il grado di finitura, lo stato di manutenzione, la tipologia degli impianti presenti, la mancanza di certificazione di conformità degli stessi, l'accessibilità, gli accessori, la vetustà dei beni nelle condizioni descritte nell'elaborato peritale, lo scrivente fornisce i seguenti valori di stima:

Edificio (A): fabbricato abitativo [superficie convenzionale 274,14 mq]

Prezzo unitario per la zona e per la tipologia in esame: 1.100,00 Euro/mq

Abbattimento percentuale in funzione delle caratteristiche dell'immobile rilevato: 30%

Valore commerciale Edificio (A), qualora regolare dal punto di vista urbanistico/edilizio:

Euro/mq $(0,70 \times 1.100,00) \times (\text{mq}) 274,14 = \text{Euro } 211.087,80$

Edificio (B): magazzino [superficie convenzionale 147,59 mq]

Prezzo unitario per la zona e per la tipologia in esame: 275,00 Euro/mq

Abbattimento percentuale in funzione delle caratteristiche dell'immobile rilevato: 50%

Valore commerciale Edificio (B), qualora regolare dal punto di vista urbanistico/edilizio:

Euro/mq $(0,50 \times 275,00) \times (\text{mq}) 147,59 = \text{Euro } 20.293,63$

Il valore di stima del lotto di vendita risulta così aggiornato:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell'Anello n. 432 – C.T. Fg. 97 P.lla 51	5760,00 mq	7,64 €/mq	€ 44.006,40	100,00	€ 44.006,40
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell'Anello n. 432 – C.T. Fg. 97 P.lla 10	19670,00 mq	8,05 €/mq	€ 158.343,50	100,00	€ 158.343,50
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell'Anello n. 432 – C.T. Fg. 97 P.lla 29	12313,00 mq	8,05 €/mq	€ 99.119,65	100,00	€ 99.119,65



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg. 97 P.lla 30	570,00 mq	6,14 €/mq	€ 3.499,80	100,00	€ 3.499,80
Bene N° 5 – Fabbricato Rurale ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 118 (ex p.lla 29)	274,14 mq	770,00 €/mq	€ 211.087,80	100,00	€ 211.087,80
	147,59 mq	137,50 €/mq	€ 20.293,63	100,00	€ 20.293,63
Valore di stima:					€ 536.350,78

Il Valore di stima al netto delle spese per la rimozione di quanto non autorizzato e per la regolarizzazione urbanistico-catastale, già indicate nell’elaborato peritale depositato, risulta:

Valore di stima del Lotto	€ 536.350,78
Spese necessarie per la rimozione di quanto non autorizzato e per la regolarizzazione urbanistico-catastale, a carico dell’aggiudicatario	€ 125.000,00
Valore finale di stima:	€ 411.350,78

Tanto dovevasi in ottemperanza all’incarico ricevuto.

Distinti saluti.

Latina, 05/06/2020

Il C.T.U.

Dott. Ing. Enrico Roccatani

Allegati:

- Esito ricerca atto a raccolta prot. 456 del 27/04/2020 - Archivio Notarile di Latina
- Nota di Trascrizione atto d’obbligo (Conservatoria dei RR.II. di Velletri nn. 6142/4788 del 14/05/1971)
- Planimetria del Lotto
- Planimetria ubicativa fabbricati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

