

TRIBUNALE DI LATINA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO INTEGRATIVA

Procedimento n°306/2001

Promossa da
Banca Monte Paschi di Siena
Contro



Giudice dell'Esecuzione : Dott. TANFERNA

Notaio delegato : Notaio Fuccillo - Sezze

Il CTU

Geom. Basilio Puglia

Via Oberdan, 63

04100 Latina

basiliopuglia@libero.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Il sottoscritto **Geometra Basilio PUGLIA**, con studio in Latina alla Via Oberdan, 63 veniva incaricato dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dott. V. Amirante** in data 24 Giugno 2003 quale consulente tecnico di ufficio nella Esecuzione Immobiliare n. 306/01 promossa dalla Banca Monte Paschi di Siena nei confronti di [REDACTED] al fine di redigere perizia tecnica di stima.

Quest'ultima veniva consegnata agli atti del Procedimento in oggetto e presso il Notaio incaricato ill. mo Notaio Fucillo di Sezze; Successivamente nel corso dello stesso procedimento – l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione su istanza del legale [REDACTED], *"ritenuto necessario sentire il CTU al fine di valutare la separabilità in natura della quota di spettanza del [REDACTED] anche sotto il profilo della sua convenienza economica e stante omissis"*, incaricava lo scrivente di espletare nuova consulenza al fine di rispondere al quesito proposto.

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI - LOTTI (cfr. Perizia depositata agli atti)

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono le stesse che vennero poste alla base della precedente CTU e sono ubicati in Comune di Rocca Massima contrada Boschetto trav.sa S.P. Giulianello - Rocca Massima tranne quelli descritti al successivo punto 9), ricadenti nel Comune di Cori, e sono tutti rappresentati dalle seguenti unità di cui si riportano gli identificativi, di cui quelli di cui al n° 3 attribuiti anche a seguito di denuncia cambiamento catastale (Tipo Mappale) redatto dallo scrivente CTU, ai sensi art. 8 Legge 01/10/1969 n. 679, come richiesto nei quesiti a suo tempo proposti, ed approvato dalla competente Agenzia del Territorio di Latina in data 07.04.2004 prot. 72138 nonché a seguito di variazione catastale DOC.FA del 31.08.2004 prot. LT0169149:

- 1) Comune di **Roccamassima**: **terreno** avente qualità Uliveto di 2^a di estensione pari a ha. 00 are 12 ca 40 (mq. 1240) distinto al N.C.T. **Fg. 17 Num. 83**
- 2) Comune di **Roccamassima** **terreno** avente qualità Uliveto di 2^a di estensione pari a ha. 00 are 11 ca 00 (mq. 1100) distinto al N.C.T. **Fg. 17 Num. 66**
- 3) Comune di **Roccamassima** **Fabbricato** distinto al N.C.E.U. con annessa area a corte e forno esterno composto da n. 3 unità immobiliari identificate al **Foglio 17 particella 106 subalterni 3, 4 e 5, 6, 7 e 8** e precisamente:
 - ex locale deposito in corso di definizione al Piano Terra identificato col sub 106/3;
 - Abitazione al Piano Primo (rialzato) ed in parte Piano terra identificato col sub 106/4;
 - Locale Deposito posto al Piano Seminterrato identificato col sub 106/5;

Oltre alle seguenti unità definite B.C.N.C. e comuni a tutti i sub sopra descritti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 26-2-05
IL CANCELLIERE

- locale comune destinato a forno ed annessa tettoia al piano terra sulla corte identificato con sub 6;

- vano comune comunicante da piano seminterrato a piano terra identificato col sub 7;

- corte comune di mq. 1690 circa

➤ **4) Comune di Roccamassima terreno** di complessive ha. 00 are 35 ca 90 (mq. 3590), distinti al N.C.T. Fg. 17 e precisamente;

- **P.IIa 580** ex 103/a qualità Uliveto di 2^a di estensione di ha. 00 are 19 ca 66 (mq. 1966)
- **P.IIa 584** ex 103/e qualità Uliveto di 2^a di estensione di ha. 00 are 00 ca 94 (mq. 94)
- **P.IIa 585** ex 103/f qualità Uliveto di 2^a di estensione di ha. 00 are 00 ca 80 (mq. 80)
- **P.IIa 586** ex 104/a Uliveto/ Sem. Arb. di 2^a estensione di ha. 00 are 07 ca 95 (mq. 795)
- **P.IIa 590** ex 105/a qualità Vigneto di 2^a di estensione di ha. 00 are 02 ca 55 (mq. 255)
- **P.IIa 102** qualità Uliveto di 2^a di estensione di ha. 00 are 04 ca 00 (mq. 400)

➤ **5) Comune di Roccamassima terreno** di complessive ha. 00 are 29 ca 70 (mq. 2970), distinti al N.C.T. Fg. 17 Num. 132, 134, 135, 325, 326

- **P.IIa 132** qualità Canneto /U di estensione pari a ha. 00 are 04 ca 50 (mq. 450)
- **P.IIa 134** Sem./Uliveto di 2^a di estensione pari a ha. 00 are 02 ca 20 (mq. 220)
- **P.IIa 135** Uliveto/Vigneto di 2^a di estensione pari a ha. 00 are 13 ca 30 (mq. 1330)
- **P.IIa 325** qualità Uliveto. di 2^a di estensione pari a ha. 00 are 03 ca 80 (mq. 380)
- **P.IIa 326** qualità Vigneto di 2^a di estensione pari a ha. 00 are 05 ca 90 (mq. 590)

➤ **6) Comune di Roccamassima terreno** avente qualità Uliveto di 2^a di estensione pari di complessive ha. 00 are 17 ca 80 (mq. 1780), distinto al N.C.T. Fg. 17 Num. 178;

➤ **7) Comune di Roccamassima Terreno** di ha. 00 are 22 ca 70 (mq. 2270), distinto al N.C.T. Fg. 17 Num. 111 e 133

- **P.IIa 111** avente qualità Uliveto. di 3^a di estensione pari a ha. 00 are 20 ca 50 (mq. 2050)
- **P.IIa 133** qualità Uliveto/ Seminativo di 2^a di estensione pari a ha. 00 are 02 ca 20 (mq. 220)

Fa inoltre parte dell'oggetto della presente perizia il seguente immobile:

➤ **8) Comune di Roccamassima terreno** di estensione pari a complessive ha. 00 are 24 ca 40 (mq. 2440), distinti al N.C.T. Fg. 17 e precisamente:

- **P.IIa 136** avente qualità Uliveto di 2^a di estensione pari a ha. 00 are 10 ca 70 (mq. 1070)
- **P.IIa 327** avente qualità Vigneto di 2^a di estensione pari a ha. 00 are 07 ca 80 (mq. 780)
- **P.IIa 328** avente qualità Sem. arb. di 2^a di estensione pari a ha. 00 are 05 ca 90 (mq. 590)

➤ **9) Comune di Cori terreno** di estensione pari a complessive ha 00. are 49 ca. 70 (mq. 4970), distinti al N.C.T. del comune di Cori Foglio 7

- **P.IIa 483** avente qualità Uliveto. di 2^a di estensione pari a ha. 00 are 44 ca 00 (mq. 4400)

- **P.Ila 484** avente qualità Uliveto. di 2^a di estensione pari a ha. 00 are 05 ca 70 (mq. 570)

I lotti che vennero individuati e posti alla base della vendita furono i seguenti:

- LOTTO 1 -

Quota indivisa pari a 2/3 del diritto di proprietà sui terreni posti in Comune di Roccamassima di estensione complessiva pari 2340 mq. identificate al Fg. 17 Num. 83 e 66 e precisamente:

- *diritto di proprietà in quota pari a 2/3 del terreno* avente qualità Uliveto di 2^a di estensione pari a ha. 00 are 12 ca 40 (mq. 1240) distinto al N.C.T. **Fg. 17 Num. 83**
- *diritto di proprietà in quota pari a 2/3 del terreno* avente qualità Uliveto di 2^a di estensione pari a ha. 00 are 11 ca 00 (mq. 1100) distinto al N.C.T. **Fg. 17 Num. 66**

Il restante 1/3 è in proprietà al Signor [REDACTED]

VALORE COMMERCIALE LOTTO 1

€ 12.200,00 (Dodicimiladuecento/00)

- LOTTO 2 -

Quota indivisa pari a 2/3 del diritto di proprietà su di un fabbricato a destinazione residenziale sita in Roccamassima loc. Boschetto , su tre livelli, al Foglio n. 17, composto da 3 unità immobiliari a destinazione ordinaria e identificate con il Numero 106 subalterni 3, 4 e 5 nonché da una annessa corte comune (sub 8) di circa mq. 1690 cingente, con andamento in declivio, i 4 lati del fabbricato: Sulla corte insiste, altresì, un locale comune rappresentato da forno e da annessa tettoia (sub 6); più precisamente

- **PIANO SEMINTERRATO** : Locale (Sub 5) di S.N.R. Pari a mq. 32,00 circa
- **PIANO TERRA**: 4 ampi Locali comunicanti tra loro (Sub 3) ed in corso di definizione, privi di serramento e di rifiniture, alla stessa quota 0.00 della strada,;
- **PIANO PRIMO** :Abitazione al Piano Primo posta quindi a quota + 3.20, composta da con annesso tinello e locale tettoia posti ad una quota di - 1.00 dalla quota della abitazione (ma alla stessa quota 0.00 della corte), composta da composta da Ingresso/ lungo ed articolato corridoio; cucina tinello, n. 4 stanze ; un ripostiglio un bagno ed infine un ballatoio esterno di mq. 8.45; A quota più bassa da detto livello è presente altresì un vano comunicante tramite scaletta adibito a tinello- pluriuso, a sua volta comunicante ad una annessa tettoia esterna aperta sui lati di mq.

- **CORTE ESCLUSIVA E LOCALE FORNO (SUB 6 e 8)** - corte comune (**sub 8**) parzialmente asfaltata ed articolata con percorso perimetrale e scala, di estensione di mq. 1690 circa nonché un manufatto in muratura esterno destinato a forno-legnaia con piccola tettoia (**sub 6**) di mq. 16. Il restante 1/3 è in proprietà al [REDACTED]

€ 116.000,00 (centosedicimila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quota indivisa pari a 2/3 del diritto di proprietà su di appezzamento di terreno posto in Comune di Roccamassima che cinge su 3 lati il fabbricato di cui al Lotto 2 rappresentato unitariamente da n° 6 particelle Fg. 17 Num. 580, 584, 585, 586, 590, 102. L'estensione complessiva è pari a circa mq. 3590 ed è in parte pianeggiante e alla stessa quota dell'edificio ed in parte in leggero declivio nella parte sud-est fino ad incontrare il cambio di quota. Risulta essere quasi interamente investito da piante di ulivi. Il restante 1/3 è in proprietà al Signor [REDACTED]

€ 20.600,00 (Ventimilaseicento/00)

- LOTTO 4 -

Quota indivisa pari a 2/3 del diritto di proprietà su di appezzamento di terreno posto nella parte est (retro fabbricato) dell'immobile di cui al Lotto 2, rappresentato unitariamente da n° 5 particelle Fg. 17 Num. **132, 134, 135, 325, 326**. L'estensione complessiva è pari a circa mq. 2970. Risulta essere investito quasi interamente da ulivi.

Il restante $\frac{1}{3}$ è in proprietà al Signore

€ 15.000,00 (Quindicimila/00)

Quota indivisa pari a 2/3 del diritto di proprietà su di appezzamento di terreno posto in Comune di Roccamassima di complessive ha. 00 are 17 ca 80 (mq. 1780), distinto al N.C.T. Fg. 17 Num. 178; risulta essere fronte strada prov.le Giulianello-Roccamasima e cioè dopo il tornante direzione Roccamassima. Risulta essere investito quasi interamente da piantagione di ulivi;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il restante 1/3 è in proprietà al Signor [REDACTED]

VALORE COMMERCIALE LOTTO 5

€ 9.300,00 (Novemilatrecento00)

- LOTTO 6 -

Quota indivisa pari a 2/3 del diritto di Colonia perpetua su di appezzamento di terreno posto in Comune di Roccamassima di estensione complessiva pari a Ha di 00 are 22 ca 70 (mq. 2270), distinto al N.C.T. Fg. 17 **Num. 111 e 133** .

Risulta essere investito quasi interamente da piantagione di ulivi e puo' essere raggiunto direttamente dalla strada denominata vicinale del *Colle Lenne*.

Il restante 1/3 è in proprietà al Signor [REDACTED]

VALORE COMMERCIALE LOTTO 6

€ 6.000,00 (Seimila/00)

- LOTTO 7 -

Quota indivisa pari a 5/6 del diritto di proprietà su di appezzamento di terreno posto in Comune di Roccamassima di complessivi ha. 00 are 24 ca 40 (mq. 2440) composto unitariamente dalle seguenti particelle ed indentificato al Foglio 17 P.Ile 136 e p.Ila 327 nonchè P.Ila 328. Risulta quasi interamente investito da uliveti,

Il restante 1/6 è in proprietà al Signor [REDACTED]

VALORE COMMERCIALE LOTTO 7

€ 15.800,00 (Quindicimilaottocento/00)

- LOTTO 8 -

Quota indivisa pari a 2/3 del diritto di proprietà su di appezzamento di terreno posto in Comune di Cori di complessivi ha 00. are 49 ca. 70 (mq. 4970); è identificato unitariamente al Foglio n° 7 P.Ile 483 e 484.

Il restante 1/3 è in proprietà al Signor [REDACTED]

VALORE COMMERCIALE LOTTO 8

€ 12.600,00 (Dodicimilaseicento/00)

Sulla base delle risultanze peritali espletate nella precedente CTU si era determinato un Valore di mercato Totale dell'intero compendio immobiliare (Terreni e Fabbricati con corte) pari a

ASTE
GIUDIZIARIE.it

complessivi € 305.500,00 (Euro Trecentocinquemilacinquecento/00) di cui quello posto alla base della futura vendita (rappresentata dalla sommatoria dei Valori di Ciascun lotto) pari a € 207.500,00. Il Valore delle varie quote di diritto spettanti al Signor [REDACTED] risulta essere pari ad € 98.000.

Orbene si tratta - quindi - di individuare tra tutti gli immobili, quelli che - previo Atto finalizzato al trasferimento di quote - dovrebbero essere assegnati nella piena titolarità al [REDACTED] lasciando invariato il Valore determinato nella precedente CTU (€ 207.500,00) , il cui ammontare derivava dalla sommatoria dei Valori di mercato delle quote di diritto detenute su ciascun lotto dalle Signore [REDACTED] ed oggetto del procedimento esecutivo.

LOTTI o PORZIONI DI LOTTI FUNZIONALMENTE UTILIZZABILI da STRALCIARE dal Procedimento 306/2001 - [REDACTED]

- **LOTTO 2/A - PIANO SEMINTERRATO (Sub 5)**

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE - MQ. 32,00 circa che si ragguaglia per un coefficiente di 0.30 per la destinazione d'uso non residenziale. Da cui: MQ. 32,00 X 0.30 = **MQ. 9.60**

$$\text{MQ. 9.60} \times 800,00 = \text{€ 7.680}$$

- **LOTTO 2/B - PIANO TERRA - (Sub 3)**

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE - MQ. 146,00 circa che si ragguaglia per un coefficiente di 0.30 per la destinazione d'uso non residenziale. Da cui: MQ. 146,00 x 0.30 = **MQ. 43.80**

$$\text{MQ. 43.80} \times 800,00 = \text{€ 35.040}$$

- **LOTTO 2/C - CORTE ESCLUSIVA pari ad 1/3** Mq. 169,00 / 3 x € / Mq. 60,00 = € **3.380,00 in**

- **Oltre a quote e diritti spettanti sulla corte comune e sul ripostiglio comune**

- **INTERO LOTTO 3**

Diritto di proprietà su di appezzamento di terreno posto in Comune di Roccamassima che cinge su 3 lati il fabbricato di cui al Lotto 2 rappresentato unitariamente da n° 6 particelle Fg. 17 Num. 580,

584, 585, 586, 590, 102. L'estensione complessiva è pari a circa mq. 3590 ed è in parte pianeggiante e alla stessa quota dell'edificio ed in parte in leggero declivio nella parte sud-est fino ad incontrare il cambio di quota. Risulta essere quasi interamente investito da piante di ulivi.

VALORE COMMERCIALE LOTTO 3

€ 28.000,00 (Ventottomila/00)

• **INTERO LOTTO 4**

Diritto di proprietà su di appezzamento di terreno posto nella parte est (retro fabbricato) dell'immobile di cui al Lotto 2 , appresentato unitariamente da n° 5 particelle Fg. 17 Num. **132, 134, 135, 325, 326**. L'estensione complessiva è pari a circa mq. 2970. Risulta essere investito quasi interamente da ulivi.

VALORE COMMERCIALE LOTTO 4

€ 23.000,00 (Ventitremila/00)

RIEPILOGO

LOTTO 2 A	€ 7.680 +
LOTTO 2 B	€ 35.040 +
LOTTO 2 C	€ 3.380 +
LOTTO 3	€ 28.000 +
LOTTO 4	€ 23.000 =
TOTALE	€ 98.000 in C.T.

LOTTI o PORZIONI DI LOTTI FUNZIONALMENTE UTILIZZABILI da PORRE ALLA BASE DELLA VENDITA

- **LOTTO 2/D - PIANO PRIMO** (Sub 5)

PIANO PRIMO - Abitazione (sub 4)

SUPERFICIE COMPLESSIVA - MQ. 153,77

MQ. 153.77 x 800,00 = € 123.016



- **LOTTO 2/E - CORTE ESCLUSIVA pari ad 2/3** Mq. 169,00 * (2/3) x € / Mq. 60,00 = € **6.760**

- **Oltre a quote e diritti spettanti sulla corte comune e sul ripostiglio comune del giardino**

- **LOTTO 1** - Diritto di proprietà sui terreni posti in Comune di Roccamassima di estensione complessiva pari 2340 mq. identificate al Fg. 17 Num. 83 e 66 e precisamente:
 - **terreno** avente qualità Uliveto di 2^a di estensione pari a ha. 00 are 12 ca 40 (mq. 1240) distinto al N.C.T. **Fg. 17 Num. 83**
 - **terreno** avente qualità Uliveto di 2^a di estensione pari a ha. 00 are 11 ca 00 (mq. 1100) distinto al N.C.T. **Fg. 17 Num. 66**

VALORE COMMERCIALE LOTTO 1

€ 18.500,00 (Diciottomilacinquecento/00)

- **LOTTO 5** Diritto di proprietà su di appezzamento di terreno posto in Comune di Roccamassima di complessive ha. 00 are 17 ca 80 (mq. 1780), distinto al N.C.T. Fg. 17 Num. 178; risulta essere fronte strada prov.le Giulianello-Roccamasima e cioè dopo il tornante direzione Roccamassima. Risulta essere investito quasi interamente da piantagione di ulivi;

VALORE COMMERCIALE LOTTO 5

€ 14.000,00 (Quattordicimila/00)

- LOTTO 6 -

- **LOTTO 6** Diritto di Colonia perpetua su di appezzamento di terreno posto in Comune di Roccamassima di estensione complessiva pari a Ha di 00 are 22 ca 70 (mq. 2270), distinto al N.C.T. **Fg. 17 Num. 111 e 133 .**

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Risulta essere investito quasi interamente da piantagione di ulivi e puo' essere raggiunto direttamente dalla strada denominata vicinale del *Colle Lenne*.

VALORE COMMERCIALE LOTTO 6

€ 9.000,00 (Novemila/00)

- LOTTO 7 -

- **LOTTO 7** Diritto di proprietà su di appezzamento di terreno posto in Comune di Roccamassima di complessivi ha. 00 are 24 ca 40 (mq. 2440) composto unitariamente dalle seguenti particelle ed indentificato al Foglio 17 P.lle 136 e p.la 327 nonché P.la 328. Risulta quasi interamente investito da uliveti,

VALORE COMMERCIALE LOTTO 7

€ 19.000,00 (Diciannovemila/00)

LOTTO 8 -

- **LOTTO 8** Diritto di proprietà su di appezzamento di terreno posto in Comune di Cori di complessivi ha 00. are 49 ca. 70 (mq. 4970); è identificato unitariamente al Foglio n° 7 P.lle 483 e 484.

VALORE COMMERCIALE LOTTO 8

€ 19.000,00 (Diciannovemila /00)

RIEPILOGO

LOTTO 2 D € 123.016 +

LOTTO 2 E € 6.760 +

LOTTO 1 € 18.500 +

LOTTO 5 € 14.000 +

LOTTO 6 € 9.000 +

LOTTO 7 € 19.000 +

LOTTO 8 € 19.000 =

TOTALE € 209.000 = € 207.500 in C.T.

Come si evince la individuazione immobiliare che permette di stralciare la quota del diritto detenuta dal Signor [REDACTED] non prevede alcun tipo di frazionamento (sia sul fabbricato che sui terreni), potendosi prevedere quindi, la semplice scomposizione del LOTTO 2 in 5 sottolotti (A, B, C, D, E) e il "conferimento" - nell'ambito del Procedimento Esecutivo - della Piena Proprietà dei **Lotti 2D e 2E**; Faranno altresì parte della futura vendita la piena proprietà dei **Lotti 1,5,6,7,8** (Piena Proprietà).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tutto quanto sopra esposto prevede – ovviamente – la preventiva e reciproca assegnazione delle quote di diritto che ciascun soggetto detiene sui singoli Lotti posti in vendita in modo tale che - in ultimo - [REDACTED] avrà il pieno diritto di proprietà (1000/1000) sui Lotti 2 A, 2 B, 2C , LOTTO 3 e LOTTO 4 per un totale di Valore Stimato pari a€ 98.000 - in c.t.,

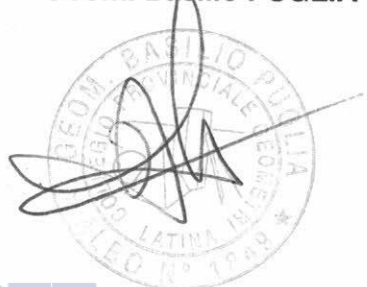
mentre, al contempo

[REDACTED] avranno il pieno diritto di proprietà (500/1000 ciascuna) sui restanti Lotti 2D, 2E e LOTTI 1,5,6,7,8 per un Valore Stimato pari ad € 207.500

Tanto doveva lo scrivente per l'incarico ricevuto

Latina lì

Geom. Basilio PUGLIA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it