

# TRIBUNALE DI LATINA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Procedimento n°306/2001**

Promossa da  
**Banca Monte Paschi di Siena**  
Contro

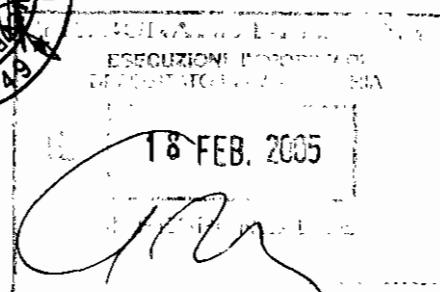
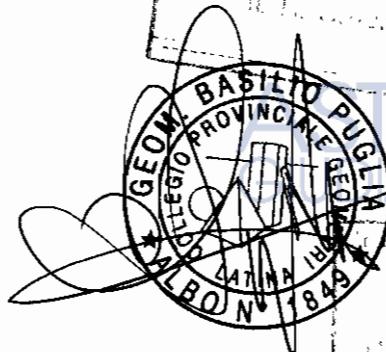
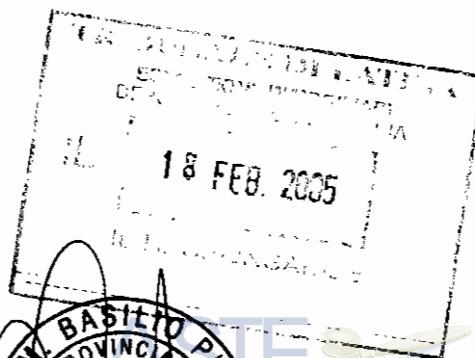


Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa V. Amirante

Notaio delegato : Notaio Fuccillo - Sezze

Il tecnico relatore  
**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.

Nella udienza sopradetta, dopo aver prestato giuramento davanti all'ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. V. Amirante, la stessa poneva al sottoscritto i seguenti ulteriori quesiti: Proceda l'esperto:

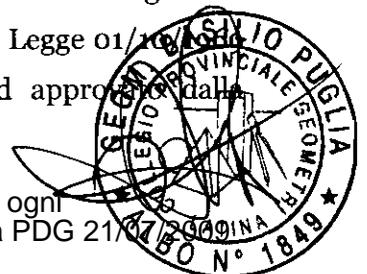
- 1) *all'esame della documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte riferendo circa la completezza e regolarità della stessa (art. 68 c.p.c.)*
- 2) *alla descrizione degli immobili pignorati, determinando quale sia il valore attuale commerciale dei beni anche secondo la rendita catastale, tenendo conto, ove trattasi di immobili abusivi ma suscettibili di sanatoria, delle spese della relativa procedura;*
- 3) *a specificare se l'immobile pignorato è occupato o libero da persone o cose;*
- 4) *alla volturazione degli immobili al nome del debitore/i, qualora non fossero accatastati, allegando agli atti un estratto catastale di attualità intestato al debitore stesso per uso voltura, nonché ad eseguire l'accatastamento dell'immobile pignorato, sottoscrivendo gli elaborati anche in sostituzione degli aventi diritto*
- 5) *ad indicare se la vendita debba avvenire in uno o più lotti, formando ove necessario, i relativi tipi di frazionamento previsti dall'art.5 della Legge 1/10/69, n. 679;*

Si richiedeva al sottoscritto, inoltre, di descrivere sinteticamente l'immobile da vendere in oggetto, nonché le formalità da cancellare, su apposito modulo da ritirare in cancelleria ed infine di accertare l'attuale possessore dell'immobile pignorato nonché l'esistenza di eventuali vincoli e gravami;

## SOPRALLUOGO E VISITA PERITALE

Il sottoscritto CTU Geom. Basilio PUGLIA, previa notifica A.R., ha effettuato 2 sopralluoghi presso gli immobili in oggetto, coadiuvato dal collaboratore di studio Geom. Emanuele De Maria e alla presenza dei Signori [REDACTED]

Gli immobili di cui si chiede la stima ed oggetto di perizia 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 rappresentati dalle seguenti unità di cui si riportano gli identificativi, questi ultimi attribuiti anche a seguito di denuncia cambiamento catastale (Tipo Mappale) redatto, ai sensi art. 8 Legge 01/10/1969, n. 679, dallo scrivente CTU come richiesto nei quesiti 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: *diritto di proprietà in quota pari a 2/3 del terreno* avente qualità Uliveto di 2<sup>a</sup> 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 *diritto di proprietà in quota pari a 2/3 del terreno* avente qualità Uliveto di 2<sup>a</sup> 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 *diritto di proprietà in quota pari a 2/3 del 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:

- 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 *diritto di proprietà in quota pari a 2/3 del terreno* di complessive ha. 00 are 35 ca 90 ( mq. 3590), distinti al **N.C.T. Fg. 17** e precisamente:
  - **P.lla 580** ex 103/a qualità Uliveto di 2<sup>a</sup> di estensione pari a ha. 00 are 19 ca 66 ( mq. 1966)
  - **P.lla 584** ex 103/e avente qualità Uliveto di 2<sup>a</sup> di estensione pari a ha. 00 are 00 ca 94 ( mq. 94)
  - **P.lla 585** ex 103/f avente qualità Uliveto di 2<sup>a</sup> di estensione pari a ha. 00 are 00 ca 80 ( mq. 80)
  - **P.lla 586** ex 104/a avente qualità Sem. Arb. di 2<sup>a</sup> di estensione pari a ha. 00 are 07 ca 95 ( mq. 795)
  - **P.lla 590** ex 105/a avente qualità Vigneto di 2<sup>a</sup> di estensione pari a ha. 00 are 02 ca 55 ( mq. 255 )
  - **P.lla 102** avente qualità Uliveto di 2<sup>a</sup> di estensione pari a ha. 00 are 04 ca 00 ( mq. 400)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



- 5) Comune di Roccamassima *diritto di proprietà in quota pari a 2/3 del 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.lla 132 avente qualità Canneto /U di estensione pari a ha. 00 are 04 ca 50 ( mq. 450)
- P.lla 134 avente qualità Sem. arb. di 2<sup>a</sup> di estensione pari a ha. 00 are 02 ca 20 ( mq. 220)
- P.lla 135 avente qualità Vigneto di 2<sup>a</sup> di estensione pari a ha. 00 are 13 ca 30 ( mq. 1330)
- P.lla 325 avente qualità Uliveto. di 2<sup>a</sup> di estensione pari a ha. 00 are 03 ca 80 ( mq. 380)
- P.lla 326 avente qualità Vigneto di 2<sup>a</sup> di estensione pari a ha. 00 are 05 ca 90 ( mq. 590 )

- 6) Comune di Roccamassima *diritto di proprietà in quota pari a 2/3 del terreno* avente qualità Uliveto di 2<sup>a</sup> 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 *diritto di concessione in colonia perpetua in quota pari a 2/3 del Terreno* di complessive ha. 00 are 22 ca 70 ( mq. 2270), distinto al N.C.T. Fg. 17 Num. 111 e 133

- P.lla 111 avente qualità Uliveto. di 3<sup>a</sup> di estensione pari a ha. 00 are 20 ca 50 ( mq. 2050)
- P.lla 133 avente qualità Seminativo di 2<sup>a</sup> 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 *diritto di proprietà in quota pari a 5/6 del terreno* di estensione pari a complessive ha. 00 are 24 ca 40 ( mq. 2440), distinti al N.C.T. Fg. 17 e precisamente:

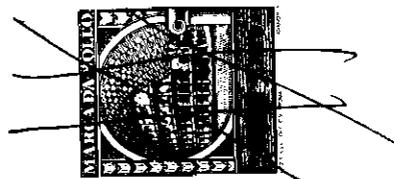
- P.lla 136 avente qualità Uliveto di 2<sup>a</sup> di estensione pari a ha. 00 are 10 ca 70 ( mq. 1070)
- P.lla 327 avente qualità Vigneto di 2<sup>a</sup> di estensione pari a ha. 00 are 07 ca 80 ( mq. 780)
- P.lla 328 avente qualità Sem. arb. di 2<sup>a</sup> di estensione pari a ha. 00 are 05 ca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

- 9) Comune di Cori *diritto di proprietà pari ad 2/3 del 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.lla 483 avente qualità Uliveto. di 2<sup>a</sup> di estensione pari a ha. 00 are 44 ca 00 ( mq. 4400)





- **P.lla 484** avente qualità Uliveto. di 2<sup>a</sup> di estensione pari a ha. 00 are 05 ca 70 ( mq. 570)

Dopo avere avuto accesso negli immobili in questione lo scrivente CTU ha potuto visionarli nelle sue caratteristiche dimensionali, verificando altresì lo stato dei luoghi e il loro stato di conservazione e di cura e manutenzione di cui si descriverà nel paragrafo “ Quesito 2”

#### QUESITO n.1

Esaminata la documentazione catastale prodotta dalla parte v'è da dire che i terreni situati nel Comune di Cori in NCT Fg. 16 Num. 766/b, 766/c, 769/f, 768/f e 767/f ( e cioè part.lle 827, 828, 829, 831 e 833) riportati anche a pag. 3 dell'Atto di pignoramento immobiliare, risultano essere intestati a tal Signora [REDACTED] titolare del diritto di proprietà 1000/1000 in virtù di Verbale di trasferimento Pretura Latina rep. 486 registrato a Latina il 07/03/1989 n.ro 1120.

Si evince inoltre, dalla lettura del Certificato Storico ventennale rilasciato in data 12.12.2001 dalla competente Agenzia del Territorio di Latina e verificato nella sua corrispondenza alla data odierna che i suddetti terreni erano di proprietà dei Signori [REDACTED] ( rispettivamente la prima per 4/9 e gli altri ciascuno per 1/6) fino alla data del 24 Febbraio 1989, data di trasferimento da Pretura di Latina del 07.03/1989 rep. 1120.

In merito alla accertamento presso i RR.II. è invece emerso che le particelle in oggetto facevano a loro volta parte di più ampi appezzamenti di terreni e precisamente delle particelle ex 766, ex 767, ex 768 ed ex 769.

Le particelle sottoposte ad esecuzione sono;

- Foglio 16, Num. 766/b e 766/c già facenti parte della più ampia p.lla 766, stesso Foglio e pervenute alla Signora [REDACTED] in forza di atto da potere Notaio Piercarlo Caparrelli di Velletri del 13.12.1986 rep. 27964- RR.II. LT reg. Part. 508 del 12.01.1987;
- Foglio 16, Num. 767/f, 768/f e 769/f già facenti parte rispettivamente delle più ampie p.lle 767, 768 e 769 e pervenute alla Signora [REDACTED] in forza da potere Notaio Piercarlo Caparrelli di Velletri del 23.12.1991 rep. 52193; reg Velletri il 31.12.1991 serie 2 IV - RR.II. LT reg. Part. 02130 18.01.1992.

Per gli altri immobili si rimanda alla esatta attestazione prodotta in atti di causa a firma del Dott. Notaio Giuseppe Coppola di Latina per la quale lo scrivente ne certifica la esatta validità alla data della redazione della presente Perizia.

## QUESITO n. 2

**Criteria e parametri di Valutazione economica - "Appetibilità" sul mercato - -  
Vivibilità della contrada e del circondario - Descrizione degli immobili -  
Giudizio generale sullo stato di manutenzione, e conservazione degli immobili  
- Stima**

Al momento del sopralluogo gli immobili nel loro complesso sono risultati essere in normale stato di conservazione soprattutto per ciò che concerne il fabbricato (sia internamente che nelle facciate e nei prospetti) pur denotandosi tuttavia segni dovuti ad una certa vetustà; taluni impianti, quali quello elettrico, quello idrico e riscaldamento andrebbero adeguati alla normativa vigente in materia, se non addirittura interamente sostituiti.

La circostanza dovuta al fatto che il Piano Terra ( ove trovansi i 4 locali comunicanti di cui si parlerà) sia ancora in fase di definizione incide peraltro sulla valutazione commerciale.

In merito alle considerazioni relative al grado di appetibilità che possono offrire detti immobili sul mercato, può senz'altro dirsi che la zona in cui questo ricade risente dell'isolamento (positivo sotto certi aspetti) in cui versa il circondario periferico di Rocca Massima, dedito ad una economia locale basata principalmente sulla coltivazione di uliveti, vigneti e prodotti locali e sostenuto essenzialmente dalla gente più anziana del luogo, restia a lasciare questa zona e queste attività per trasferirsi altrove.

Il mercato immobiliare urbano è, principalmente, quello caratterizzato dalla contrattazione locatizia di stagione con la forte richiesta di case ed abitazioni durante il periodo estivo mentre meno vivace, ma pur interessante, risulta essere la compravendita.

In merito al criterio più' adatto per la determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato oggetto di stima, si è assunto di scegliere tuttavia quello della stima per comparazione, eseguita analizzando contrattazioni aventi come oggetto simili immobili, con simili caratteristiche e posti nelle immediate vicinanze ( cioè nelle zone sopra descritte).

La comparazione tiene quindi conto oltre che dell'immediato circondario ( strada, contrada, servizi, urbanizzazione etc.), anche delle caratteristiche proprie dell'immobile, e quindi delle rifiniture, dei pavimenti, della distribuzione planimetrica, della vivibilità dell'immobile etc.

Per ciò che concerne i terreni si può dire che le relative contrattazioni sono vivacizzate da soggetti residenti nello stesso Comune od in quelli limitrofi ( Cori, Artena, Giulianello.) per cui le trattative di acquisto dei terreni sono principalmente caratterizzate da una costante volontà da parte dell'acquirente, quasi sempre residente nei pressi e già proprietario di appezzamenti in loco, di anettere al proprio quello posto sul mercato.



Decisamente meno vivace appare la compravendita saltuaria ed isolata, che al contrario si ripropone favorevolmente quando, unitamente all'appezzamento, si collocano sul mercato anche manufatti ed annessi sia residenziali che non.

Fatte queste considerazioni di carattere estimativo si stabilisce, per i fabbricati, il parametro di valutazione del metroquadrato (superficie abitativa e non), così come per i terreni ove il parametro del mq. , contrariamente a quanto solitamente dettato dal mercato, risulta essere più frequente per la contrattazione, attesa anche la grossa frammentazione fondiaria.

▪ **Descrizione e Valutazione del Terreno identificato al n° 1)**

Detto immobile è rappresentato dal terreno distinto al N.C.T. Fg. 17 Num. 83 e risulta in leggero declivio verso sud-ovest. Ha estensione pari a mq. 1240 ed è interessato da piantagione di ulivi. Risulta agevolmente accessibile , non è recintato ed è situato frontalmente al fabbricato di cui al successivo punto n° 3) al di là della strada e per questo agevolmente accessibile. Più probabile valore di mercato € 10.000,00 ( Diecimila/00); considerando la quota di diritto oggetto del presente procedimento ( che si ricorda è pari ai diritti di 2/3) si avrà che: € 10.000,00 x 2/3 = **Euro 6.600,00 in c.t.( seimilaseicento/00);**

▪ **Descrizione e Valutazione del Terreno identificato al n° 2)**

Anche questa unità immobiliare sita in Comune di Roccamassima, rappresentata da un terreno di forma pressochè rettangolare, risulta essere in leggero declivio verso sud-ovest, ha superficie nominale pari a mq. 1100 ed è distinto al N.C.T. Fg. 17 Num. 66.

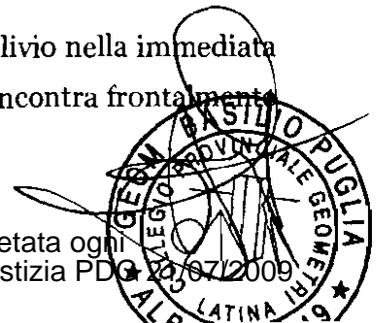
Risulta essere interessato da svariate piante di ulivi. Non è recintato è situato anch'esso al di là della strada, frontalmente al fabbricato, ed agevolmente raggiungibile. Più probabile valore di mercato € 8.500,00 ( Ottomilacinquecento/00); considerando la quota di diritto oggetto del presente procedimento ( che si ricorda è pari ai diritti di 2/3) si avrà che: € 8.500,00 x 2/3 = **€ 5.600,00 in c.t. ( Cinquemilaseicento/00)**

▪ **Descrizione e Valutazione del Fabbricato identificato con il n° 3**

E' rappresentato da un fabbricato a destinazione residenziale, su tre livelli, composto da 3 unità immobiliari a destinazione ordinaria e identificate con i Numeri 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);

Completa la proprietà un vano adiacente all'intero fabbricato posto sul lato sud-est , sviluppatosi su 2 livelli ed identificato catastalmente col sub 7.

L'andamento del terreno che, come detto, risulta essere in declivio nella immediata area di sedime del fabbricato, fa' sì che il livello del Piano Terra che si incontra frontalmente





Sub 5 - Locale Magazzino-deposito , accessibile tramite serranda in metallo direttamente dalla parte Sud-est del fabbricato, di superficie complessiva utile non residenziale pari a **mq. 32,00 circa**.

Superficie complessiva ai fini della stima= mq. 32,00 x 0.30 = **mq. 19.20** (Sup. Raggiagliata)

Sub 4 - Abitazione posta al Piano Primo composta da Ingresso/ lungo ed articolato corridoio di sup. di mq. 21,00; Cucina Tinello di mq. 23.30; n° 4 stanze di sup. complessiva pari a mq. 64.50; un ripostiglio di mq. 4.60; un bagno di mq. 9.20 ed infine un ballatoio esterno di mq. 8.45 ( mq. 5.07 ragg.ti). A quota più bassa da detto livello è presente altresì un vano comunicante tramite scaletta adibito a tinello- pluriuso, di superficie pari a mq. 18,00 e a sua volta comunicante ad una annessa tettoia esterna aperta sui lati di mq. 14,00. (mq. 8.40 ragg.ta).. Complessivamente la superficie dell'Abitazione ai fini della stima è **pari mq 153.77**.

Sub 6 e 8 - Corte esclusiva e locale forno: Come detto fa parte del complesso immobiliare anche la 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**)

#### Legittimità Urbanistica del fabbricato

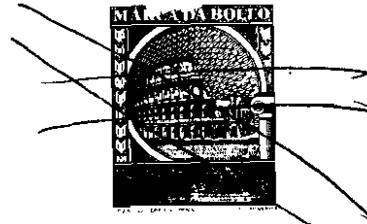
Come emerso dalle indagini effettuate presso il Comune di Roccamassima e come anche attestato nel certificato del 26 Novembre 2003 prot. 3308/03 rilasciato dalla stessa amministrazione comunale ( allegato alla presente) , per gli immobili in oggetto non risultano esservi atti e/o titoli concessori inerenti la legittimità urbanistica.

Tuttavia dalla lettura dello stesso certificato si evince che è stata rilasciata una concessione edilizia in data 22.12.1997 n° 17 al comproprietario Signor [REDACTED] relativo alla realizzazione di un servizio igienico esterno al fabbricato principale, nonché di un forno in muratura e cambio di destinazione d'uso.

Nel progetto allegato alla suddetta concessione edilizia è riportato graficamente oltre all'oggetto di istanza anche la parte preesistente.

Può' dirsi quindi che alla data del sopralluogo effettuato in data 6 Febbraio 2004 il fabbricato in questione non ha subito variazioni plano-volumetriche mentre, per ciò che concerne le destinazioni d'uso al Piano Terra, quanto emerso non sembra affermare né la destinazione d'uso riportata nella concessione ( laboratorio) né palesare lo stato antecedente al rilascio della stessa C.E. ( deposito- garage) e quindi, pur avendo proceduto all'accatastamento di detta unità attribuendogli una destinazione di locale deposito, per essa non è stata attribuita alcuna destinazione d'uso specifica ( la presenza del balcone addirittura evidenzierebbe la eventualità di una trasformazione in abitazione).





### Caratteristiche costruttive e di rifinitura del fabbricato

L'immobile, nel suo complesso, è caratterizzato da intelaiatura portante principale, con fondazioni, pilastri, travi in c.a. I solai intermedi e di copertura sono del tipo c.a. semiprefabbricato gettato in opera.

Le tamponature sono del tipo a cassetta in laterizio con camera d'aria, mentre le tramezzature divisorie interne della abitazione e del locale sono realizzate in laterizio forato e pietrame. La copertura è a tetto rivestita con tegole in laterizio.

Internamente l'abitazione presenta le seguenti rifiniture: Pavimentazione in maiolica e pareti tinteggiate ovunque tranne nel w.c. dove, invece, sono rivestite parzialmente in maiolica. Gli infissi esterni, le porte interne e d'ingresso in legno. Sono presenti tutti gli impianti tecnologici di servizio.

Il locale posti al Piano Terra, come detto, risultano in uno stato mediocre poiché le pareti sono allo stato grezzo con zone sparse sbruffate alla calce mentre i pavimenti sono semplicemente lisciati a cemento battuto. Tutti gli ambienti sono privi di infissi sia interni che esterni ad esclusione del locale posto sul lato strada provvisto di serranda in ferro scorrevole. Il corpo esterno in adiacenza sul lato sud-est (costruito in forza della Concessione Edilizia n. 17/97) risulta essere allo stato grezzo con la sola struttura in c.a. Questa ultima unità è sprovvista di qualsiasi impianto e risulta essere Bene Comune non Censibile. Il forno e l'annessa tettoia sono in buono stato di conservazione e manutenzione.

### Determinazione del più probabile Valore di Mercato del Fabbricato

Dall'analisi dell'andamento del mercato immobiliare e dei prezzi posti alla base di contrattazioni di immobili simili, viene determinato il più probabile valore di mercato del "metroquadro", parametro stabilito come più adatto per la valutazione in questione. Esso è compreso, per la zona in oggetto, tra Euro/mq. 1000,00 - 1100,00 per abitazioni simili ma nuove e/o già ristrutturate e Euro/mq. 600,00 - 900,00 per immobili simili da ristrutturare o parzialmente da riattare.

Detto questo si passa alla determinazione della Superficie Complessiva dell'Unità immobiliare in oggetto, da porsi alla base della Valutazione.

Come si è detto l'immobile presenta le seguenti superfici:

#### **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**

#### **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**

#### **PIANO PRIMO - Abitazione (sub 4)**

SUPERFICIE COMPLESSIVA- MQ. 153,77



## CORTE GIARDINATA CON FORNO AL PIANO TERRA

Il giardino sviluppa una superficie complessiva pari a mq. 1690,00. Tale superficie viene ragguagliata per un coefficiente pari a 0,10. Da cui

GIARDINO MQ. 1690,00 x 0,10 = **MQ. 169,00**

Si avrà quindi che:

Quindi la superficie complessiva a cui applicare il Valore unitario di mercato a mq. è pari a :

PIANO SEMINTERRATO	MQ. 9.60
PIANO RIALZATO	MQ. 43.80
PIANO PRIMO	MQ. 153.77
<b>TOTALE</b>	<b>MQ. 207.17</b>

CORTE MQ. 169.00

Considerati gli aspetti tecnici e le buone condizioni di vivibilità, la modesta possibilità di fruizione dei servizi pubblici e commerciali vicini ed analizzate, altresì, le caratteristiche costruttive e di rifinitura non certo ottimali, nonché lo stato in cui trovasi l'immobile, l'area giardinata, e la tipologia a "villa" dell'immobile, il sottoscritto pone Euro/mq. 800,00 come prezzo più probabile al metroquadro per l'immobile ed Euro/mq. 20,00 per la corte circostante.

Da cui :

FABBRICATO	Mq. 207,17 x € / Mq. 800,00 =	€ 165.500,00 in c.t. +
CORTE ANNESSA	Mq. 169,00 x € / Mq. 60,00 =	€ 10.000,00 in c.t. =
TOTALE		€ 175.500,00

che si arrotonda a

€ 175.000,00 in c.t.

( dicasi Euro Centosettantamila/00 --)

che rappresenta quindi, alla data odierna, il più probabile Valore di mercato del fabbricato e della corte annessa e forno con tettoia; considerando la quota di diritto oggetto del presente procedimento ( che si ricorda è pari ai diritti di 2/3) si avrà che:

€ 175.000,00 x 2/3 = Euro 116.666,66

che si arrotonda ad

**Euro 116.000,00 in c.t.**

### Descrizione e Valutazione dei Terreni identificati al n°4)

E' l'appezzamento di terreno che cinge su 3 lati il fabbricato sopra descritto ed è rappresentato unitariamente da n° 6 particelle 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. Più probabile valore di mercato € 28.000,00 (Ventottomila/00); considerando la quota di diritto oggetto del presente procedimento ( che si ricorda è pari ai diritti di 2/3) si avrà che: € 28.000,00 x 2/3 = **Euro 20.600,00 in c.t. (Ventimilaseicento/00)**

#### **Descrizione e Valutazione dei Terreni identificati al n°5)**

E' rappresentato dai terreni posti nella parte est ( retro fabbricato) e, dal punto di vista geomorfologico e vegetazionale, ha le stesse caratteristiche di quelli sopra descritti.

Si estende fino al salto di quota posto in elevazione, come detto verso est ed è costituito dalle seguenti particelle Num. **132, 134, 135, 325, 326**. L'estensione complessiva è pari a circa mq. 2970. Risulta essere investito quasi interamente da ulivi. Più probabile valore di mercato € 23.000,00 (Ventitremila/00); considerando la quota di diritto oggetto del presente procedimento ( che si ricorda è pari ai diritti di 2/3) si avrà che: € 23.000,00 x 2/3 = **Euro 15.000,00 in c.t. (Quindicimila/00)**

#### **Descrizione e Valutazione del Terreno identificato al n°6)**

Terreno in Comune di Roccamassima di complessive ha. 00 are 17 ca 80 ( mq. 1780), distinto al N.C.T. Fg. 17 Num. 178; Anche detto terreno, come quelli distinti coi n.ri 66 e 83, risulta essere fronte strada prov.le Giulianello-Roccamasima e cioè dopo il tornante direzione Roccamassima. Risulta essere investito quasi interamente da piantagione di ulivi; Più probabile valore di mercato € 14.000,00 (Quattordicimila/00); considerando la quota di diritto oggetto del presente procedimento ( che si ricorda è pari ai diritti di 2/3) si avrà che: € 14.000,00 x 2/3 = **Euro 9.300,00 in c.t. (Novemilatrecento00)**

#### **Descrizione e Valutazione dei Terreni identificati al n°7)**

Questo appezzamento di terreno ha superficie complessiva di ha. 00 are 22 ca 70 ( mq. 2270), distinto al N.C.T. Fg. 17 Num. 111 e 133 e su essi grava il diritto di colonia perpetua intestato al tal [REDACTED] colono perpetuo. Risulta essere investito quasi interamente da piantagione di ulivi. Oltre ad essere accessibile attraversando i terreni sopra descritti, puo' essere raggiunto direttamente dalla strada posta a sud, denominata vicinale del *Colle Lenne*. Più probabile valore di mercato € 9.000,00 (Novemila/00); considerando la quota di diritto oggetto del presente procedimento ( che si ricorda è pari ai diritti di 2/3) si avrà che: € 9.000,00 x 2/3 = **Euro 6.000,00 in c.t. (Seimila/00)**



### **Valutazione del Terreno identificato al n°8)- Comune di Roccamassima**

Terreno di complessivi ha. 00 are 24 ca 40 ( mq. 2440), nel Comune di Roccamassima composto dalle seguenti particelle : P.lla 136 avente qualità Uliveto di 2ª di estensione pari a ha. 00 are 10 ca 70 ( mq. 1070) ;P.lla 327 avente qualità Vigneto di 2ª di estensione pari a ha. 00 are 07 ca 80 ( mq. 780);P.lla 328 avente qualità Sem. arb. di 2ª di estensione pari a ha. 00 are 05 ca 90 ( mq. 590).

Risulta quasi interamente investito da uliveti, pur essendo agli atti parzialmente investito a Vigneto. considerando la quota di diritto oggetto del presente procedimento ( che si ricorda è pari ai diritti di 5/6) si avrà che: € 19.000,00 x 5/6 = **Euro 15.800,00 in c.t. (Quindicimilaottocento/00);**

### **Descrizione e Terreno identificato al n°9)**

Questo appezzamento è sito in Comune di Cori, località Grottarole, ed è di estensione pari a complessive ha 00. are 49 ca. 70 ( mq. 4970); è identificato al Foglio n° 7 P.lle 483 e 484. La valutazione di mercato è pari a € 39.000 ; considerando la quota di diritto oggetto del presente procedimento ( che si ricorda è pari ai diritti di 2/3) si avrà che: € 19.000,00 x 2/3 = Euro 12.600,00 in c.t. (Dodicimilaseicento/00);

#### **QUESITO n.3**

*“specificare se l'immobile pignorato è occupato o libero da persone o cose”*

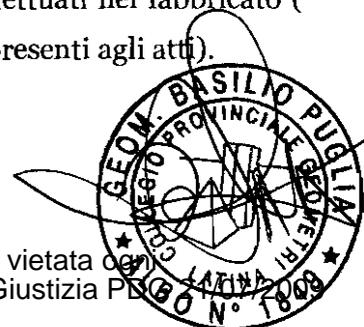
Durante i 2 sopralluoghi effettuati in data 06.02.2004 e 01.03.2004 nonché durante le attività di rilievo al fine di procedere all'aggiornamento catastale effettuate nei successivi giorni, il sottoscritto CTU ha evidenziato che tutto il complesso immobiliare risulta essere abitato dai Signori [REDACTED] oltre che essere occupato da oggetti e cose ( mobilio e arredo vario per l'abitazione; attrezzatura agricola e da lavoro nei locali non residenziali intorno al fabbricato);

#### **QUESITO n.4**

Lo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo ha evidenziato la non rispondenza a quanto riportato agli atti catastali.

Indi, al fine di espletare l'incarico affidatogli, lo scrivente CTU ha provveduto a presentare Denuncia di cambiamento ai sensi dell'art. 8 Legge 679/69 (Tipo Mappale) presso la competente Agenzia del Territorio di Latina ( Allegato in originale) approvato in data 07.04.2004 prot. 72138; Indi ha provveduto a presentare Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati ( prot. LT0169149 del 31 Agosto 2004 - allegato) con la quale si sono apportate agli atti catastali le variazioni dovute agli ampliamenti effettuati nel fabbricato ( precedentemente non riportati nelle planimetrie catastali che erano presenti agli atti).

ASIE  
GIUDIZIARIE.it



Con tale procedura si sono, quindi, "soppresse" le due unità immobiliari precedenti ( sub 1 e 2) e si sono "costituite" 6 nuove unità immobiliari di cui tre ( sub 3, 4 e 5) a destinazione ordinaria e tre ( sub 6, 7 e 8) quali Beni Comuni non Censibili.

Non è stato necessario procedere alla volturazione degli immobili al nome del debitore, poiché tutti gli immobili di cui alla presente procedura sono correttamente intestati tranne gli immobili riportati anche a pag. 3 dell'Atto di pignoramento immobiliare ( terreni situati nel Comune di Cori in NCT Fg. 16 Num. 766/b, 766/c, 769/f, 768/f e 767/f ( e cioè part.lle 827, 828, 829, 831 e 833) che risultano essere intestati a tal Signora [REDACTED] titolare del diritto di proprietà 1000/1000 in virtù di giusto Verbale di trasferimento Pretura Latina rep. 486 registrato a Latina il 07/03/1989 n.ro 1120.

#### **QUESITO N.5**

*indicare se la vendita debba avvenire in uno o più lotti, formando ove necessario, i relativi tipi di frazionamento previsti dall'art.5 della Legge 1/10/69, n. 679;*

La vendita potrebbe avvenire secondo la suddivisione dei seguenti lotti, anche a seguito del Tipo mappale e della successiva variazione al Catasto Fabbricati.

#### **- 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<sup>a</sup> 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<sup>a</sup> 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**

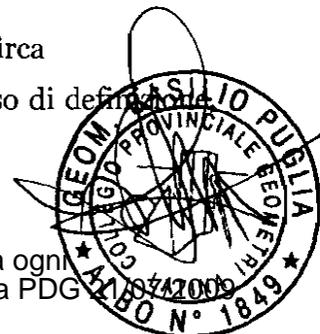
**€ 12.200,00** (Dodicimiladuecento/00)

#### **- 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** : Localc ( 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. 14,00. (mq. 8.40 ragg.ta). Complessivamente la superficie dell'Abitazione ai fini della stima è pari mq 153,77.

- **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.

**VALORE COMMERCIALE LOTTO 2**

**€ 116.000,00** (centosedicimila/00)

**- LOTTO 3 -**

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.

**VALORE COMMERCIALE LOTTO 3**

**€ 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.

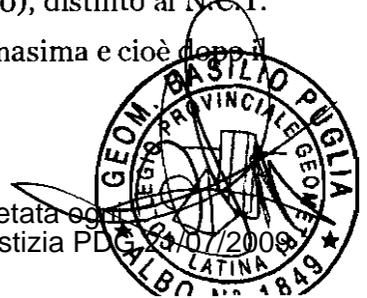
**VALORE COMMERCIALE LOTTO 4**

**€ 15.000,00** (Quindicimila/00)

**- LOTTO 5 -**

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

ASTE GIUDIZIARIE.it



tornante direzione Roccamassima. Risulta essere investito quasi interamente da piantagione di ulivi;

**VALORE COMMERCIALE LOTTO 5**

**€ 9.300,00** (Novemilatrecentoo)

**- 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*.

**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.lle 136 e p.la 327 nonchè P.la 328. Risulta quasi interamente investito da uliveti,

**VALORE COMMERCIALE LOTTO 7**

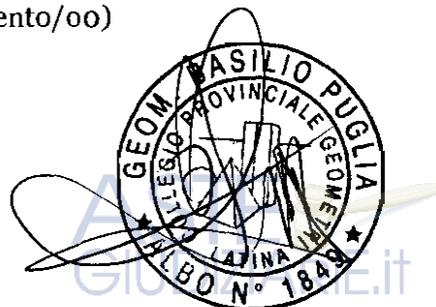
**€ 15.800,00** (Quindicimilaottocento/00)

**- 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.lle 483 e 484.

**VALORE COMMERCIALE LOTTO 8**

**€ 12.600,00** (Dodicimilaseicento/00)



## RIEPILOGO

<b>VALORE COMMERCIALE LOTTO 1</b>	<b>€ 12.200,00</b> (Dodicimiladuecento/00)
<b>VALORE COMMERCIALE LOTTO 2</b>	<b>€ 116.000,00</b> (Centosedicimila/00)
<b>VALORE COMMERCIALE LOTTO 3</b>	<b>€ 20.600,00</b> (Ventimilaseicento/00)
<b>VALORE COMMERCIALE LOTTO 4</b>	<b>€ 15.000,00</b> (Quindicimila/00)
<b>VALORE COMMERCIALE LOTTO 5</b>	<b>€ <u>9.300,00</u></b> (Novemilatrecento00)
<b>VALORE COMMERCIALE LOTTO 6</b>	<b>€ <u>6.000,00</u></b> (Seimila/00)
<b>VALORE COMMERCIALE LOTTO 7</b>	<b>€ <u>15.800,00</u></b> (Quindicimilaottocento/00)
<b>VALORE COMMERCIALE LOTTO 8</b>	<b>€ <u>12.600,00</u></b> (Dodicimilaseicento/00)

### **Allegati:**

Si allega:

All 1) Documentazione catastale:

- a) Tipo mappale
- b) Variazione catastale DOC.FA con planimetrie ;
- c) Mappe catastali
- d) Visure

ALL.2) Stato dei Luoghi e legittimità urbanistica

- a) Rilievo fotografico
- b) Attestazione legittimità urbanistica Concessione Edilizia e progetto;

ALL. 3)

- a) Descrizione bene o lotti ( Art. 68 c.p.c. - stimatore)
- b) Formalità gravanti sugli immobili da cancellare

All 4) Documentazione ipocatastale inerente le p.lle site in Cori , Fg. 16 n.ri 827, 828, 829, 831, 833

All 5 )Lettera notificata ai debitori inizio attività peritale e cedolini racc. a/r

Tanto doveva il sottoscritto

