

TRIBUNALE DI LATINA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 681/96.

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT.SSA M.V. FUOCO

Promossa: BANCO DI SICILIA

Contro:



RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA INTEGRATIVA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 15-5-98
IL CANCELLIERE

CONSULENTE TECNICO - DOTT. ARCH. PIETRO SORRENTINO
VIA TEANO 33 - Tel 0773-69.53.61 - VIA OSLAVIA N. 3 - Tel. 0773-69.76.86
04100 - LATINA

CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

All'udienza del 18-10-2006 il G.E. conferiva incarico al C.T.U. al fine di integrare la consulenza tecnica già depositata con la stima del bene sito nel comune di Aprilia, censito al **Foglio 10, particella 74 (ex 15/b)**

In risposta a quanto richiesto, riscontrando quanto già riportato nella precedente C.T.U. depositata, si riferisce quanto segue.

- In data 27-08-1996, Reg. Part. 10886, Reg. Gen. 15239, veniva trascritto, presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina l'atto di **Pignoramento Immobiliare**, a carico del Sig. [redacted] ed a favore del BANCO DI SICILIA-SPA, sui seguenti beni immobili: Terreno sito in comune di Aprilia, località Torre Bruna, censito all'Agenzia del Territorio di Latina, catasto terreni, al Foglio 10, Mappali n. 14 (mq. 45.054); n. 15/b (mq. 32.000); n. 22 (mq. 2.750); n. 23 (mq. 3.490); n. 24 (mq. 3.660); n. 25 (mq. 6.600), con sovrastanti fabbricati e capannoni.
- I beni oggetto di pignoramento immobiliare sono ubicati nel Comune censuario di Aprilia, allibrati al Catasto Terreni come segue:
 - Foglio 10, Mappale 14, Ha 4.50.54.
 - Foglio 10, Mappale 74 (ex 15/b), are 59.60.
 - Foglio 10, Mappale 22, are 27.50.
 - Foglio 10, Mappale 23, are 34.90.
 - Foglio 10, Mappale 24, are 36.60 (Fabbricato Rurale).
 - Foglio 10, Mappale 25, are 66.00

Intestazione

nato a [redacted] il [redacted], proprietario per 1000/1000.

- A seguito di presentazione di Tipo di Frazionamento n. 62 del 26-02-1988, la particella n. 15 (complessivamente di Ha 11.12.10) è stata frazionata nelle seguenti:
 - la 15/a è divenuta la **particella n. 15** (Ha 7.19.68);
 - la 15/b è divenuta la **particella n. 74** (are 59.60);
 - la 15/c è divenuta la **particella n. 75** (Ha 3.32.82).

VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO di LATINA.

Dalle visure eseguite risulta che il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune censuario di Aprilia, Via Torre Bruna, allibrato al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 10, Mappale 74, are 59,60 (Allegato A)
- Intestazione:

, nato a Formia il 21-02-1935, proprietario per 1000/1000.

- Il terreno in oggetto ricadente in zona agricola del vigente P.R.G. del comune di Aprilia, denominata "Zona E1", comprendente parti del territorio destinato ad uso agricolo e zootecnico.

VALUTAZIONE

Sulla base della consistenza, dell'ubicazione, della morfologia dei luoghi, si procede alla determinazione del valore attuale commerciale del "bene".

Per la valutazione è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativo.

Metodo Sintetico-Comparativo

Si articola nel reperimento di dati storici elementari, relativi a prezzi di mercato di beni analoghi a quello della presente stima.

Tali prezzi fanno riferimento ad un preciso parametro unitario, il metro quadrato di superficie utile praticato dal mercato immobiliare nella zona in cui è ubicato il "bene" da stimare. Tale prezzo può essere ritenuto congruo in Euro 8,00 al metro quadrato. Si avrà quindi: $V_m = \text{Euro } 8,00 \times 5.960 \text{ mq} = \text{€ } 47.680,00$ (Si arrotonda a € 47.500,00)

CONCLUSIONI

A conclusione della presente consulenza si riassume quanto esposto:

- a) Dalle visure presso l'Agenzia del Territorio di Latina, risulta che il bene oggetto di pignoramento, di cui alla presente stima, è ubicato nel Comune censuario di Aprilia, Via Torre Bruna, allibrato al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 10, Mappale 74, are 59.60

- Intestazione:

nato a [redacted] a il [redacted] proprietario per 1000/1000.

b) Il terreno in oggetto ricadente in zona agricola del vigente P.R.G. del comune di Aprilia, denominata "Zona E1".

c) Il Valore Commerciale del bene in una libera contrattazione di mercato è stato determinato in complessivi Euro 47.500,00 (Quarantasettemilacinquecento/00).

Tanto il sottoscritto ha ritenuto utile relazionare per espletare l'incarico ricevuto.

Latina lì.....

ALLEGATI.

A) Visure presso l'Agenzia del Territorio di Latina.

B) Stralcio di planimetria catastale.

Il C.T.U.

Dott. Arch. Pietro Sorrentino

Pietro Sorrentino
PIETRO SORRENTINO

architetto

Via Teano, 33 - 04100 Latina

Tel. 0773.698361