

TRIBUNALE DI LATINA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione

Immobiliare: N° 97/03 riunita con la 2'6/07

Nei confronti di:

Promossa da:

CAPITALIA Service j.v. srl

Con l'intervento di:

Giudice

dell'Esecuzione: Dott.ssa R. GIORDANO

Custode Giudiziario: Ing. CARLIN Valerio

Perito (C.T.U.)

Ing. CAMPAGNA Luciano

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

INTEGRATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

C. T. U. : Dott. Ing. Luciano CAMPAGNA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

INDICE

1. **Premessa** pag. 3

2. **Considerazioni preliminari** pag. 3

3. **Descrizione beni ed identificazione lotti**..... pag. 5

A- Fabbricati inseriti Lotto 1 pag. 5

B-C-D Fabbricati inseriti lotto 2..... pag. 8

4. **Allegati**..... pag. 13



1. PREMESSA

Con ordinanza 03/04/2008, lo scrivente Dott. Ing. Luciano Campagna è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.mo G. E. Dott.ssa A. Minunni nella procedura esecutiva n° 97/03 di R. G. E. riunita con la n. 276/07 R.G.E..

La procedura in questione è stata promossa dalla Banca di Roma S.p.A. oggi denominata Capitalia, che ha depositato in Cancelleria l'atto di Pignoramento Immobiliare datato 23/04/2003 e 26/04/2007 avverso al Sig.

[REDACTED] coniugi, per esecuzione forzata del compendio immobiliare di seguito descritto, posseduto in comproprietà dei suddetti:

➤ Beni appartenenti a coniugi [REDACTED] per quote e diritti pari a 1/2 cadauno ed entrambi per l'insieme, come indicato negli atti di pignoramento:

Identificativo	Comune	Località	Fg.	Mappali	Vani/Sup
1. Fabbricato	Latina	S.S. Monte Lepini, 38	183	33 sub 1	8
2. Fabbricato	Latina	S.S. Monte Lepini, 38	183	33 sub 2	sepresso
3. Corte fabb.	Latina	S.S. Monte Lepini, 38	183	33 sub 4	0,23.60
4. Terreno	Latina	S.S. Monte Lepini	183	97	sepresso
5. Fabbricato	Latina	S.S. Monte Lepini, 38	183	33 sub 3	5,5
6. Terreno	Latina	S.S. Monte Lepini	183	98	1.47.11
7. Terreno	Latina	S.S. Monte Lepini	183	102	1.79.22
8. Terreno	Latina	S.S. Monte Lepini	183	33	Ente urbano

2. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

La procedura esecutiva è stata richiesta per gli immobili innanzi indicati. All'atto del sopralluogo è emerso che sugli immobili appresso elencati sono state rilevate alcune consistenze immobiliari non riportate negli atti relativi all'esecuzione e consistono:

a) *Comune di Latina. Immobile insistente sul mappale 33 sub 4 (cort.) del foglio 183 (cfr. n. 3 -8 elencazione beni).*

Sulla corte innanzi indicata è stato rilevato un manufatto adibito a garage-ripostiglio, non censito in catasto.

b) *Comune di Latina. Manufatti insistenti sul mappale 98 del foglio 183 (cfr. n. 6 elencazione beni).*

Sul terreno innanzi indicato sono state rinvenute delle strutture quali magazzini e capannoni utilizzati per l'attività esercitata dall'esecutato. I citati manufatti non sono censiti in catasto.

Per quanto attine alle consistenze immobiliari citate è stata presentata specifica istanza al Giudice al fine di avere specifiche direttive in merito.

Il giudice Istruttore ha autorizzato l'accatastamento dei beni facenti parte del soprassuolo e non censiti in Catasto.

Ad accatastamento eseguito, sono state generate le seguenti nuove unità immobiliari, come di seguito identificate:

Identificativo	Comune	Località	Fg.	Mappali	Vani/Sup
9. Fabbricato	Latina	S.S. Monte Lepini, 38	183	33 sub 5	già stimato
10. Tettoia	Latina	S.S. Monte Lepini, 38	183	33 sub 6	0.00.14
11. Fabbricato	Latina	S.S. Monte Lepini, 38	183	225	0.00.09
12. Capannone	Latina	S.S. Monte Lepini	183	223	0.03.75
13. Terreno	Latina	S.S. Monte Lepini	183	224 ex 98	1.43.15

Dopo il deposito della prima perizia, con la presente si richiede la sola valutazione relativa agli immobili non censiti ed innanzi indicati.

Si chiarisce, infine, che gli immobili indicati ai n.ri 9 e 13 sono già stati stimati in fase di redazione della prima perizia.

Con la presente, però, si va a stimare nuovamente il bene indicato al punto 13 in quanto la superficie totale è diminuita per effetto dell'accatastamento dell'immobile edificato su di esso.

3. DESCRIZIONE DEI BENI E NUOVA IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Pertanto, al fine di espletare l'incarico richiesto, eseguiti gli opportuni rilievi e misurazioni, si è sviluppata la valutazione che segue.

A- Valutazione tettoia censita in catasto al foglio 183 particella 33 sub 6

L'immobile di che trattasi è sito nel Comune di Latina – Località Borgo S. Michele – S.S. 156 Monti Lepini, 38 di proprietà di

_____ coniugi, - piena proprietà; al N.C.E.U. censito al Foglio 183 particella 33-sub 6 –catg. C/6 – classe 1 – consistenza mq 14,00 - F.C €. 14,46, introdotto in mappa con tipo mappale n. 89972/2012, con diritti alla corte contraddistinta in catasto al foglio 183 particella n. 33 sub 4, riportata anche nel NCT al foglio 183 particella 33 avente una superficie catastale pari a mq. 2.360,00.

Confinanti: Proprietà esecutato su tutti i lati:

DESCRIZIONE

Manufatto con struttura portante in carpenteria metallica, a semplice elevazione, adibito a posto macchina avente una superficie coperta pari a mq. 14,00 circa.

CONCESSIONI EDILIZIE

Il manufatto è stato edificato all'inizio degli anni 1990. Presso gli uffici comunali non sono stati reperiti titoli abilitativi riguardanti lo stesso e non risulta prodotta alcuna istanza di condono edilizio.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Convenz. mq
Tettoia aperta a piano terra	14,00	0,33	4,62
TOTALE SUPERFICIE	14,00		4,62

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Altezza utile interna media tettoia: ml. 2,80 circa;

Superficie Lorda complessiva: mq. 14,00;

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 4,62;

Caratteristiche costruttive

Strutture verticali in carpenteria metallica prive di tamponatura e copertura in lamiera grecata.

La pavimentazione in battuto di cemento;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Infissi esterni: inesistenti;

Impianto elettrico: inesistente;

Terreno esclusivo: corte;

Posto Auto: stessa struttura riportata al foglio 133 particella 33 sub 6;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: discreta;

Valutazione

La stima del compendio immobiliare, riferita alla tettoia, è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare.

All'uopo si specifica che il manufatto in esame è posto in zona periferica ma facilmente raggiungibile in quanto ben collegata: in base a ciò ed in seguito ad indagine di mercato espletata presso gli uffici competenti su fabbricati similari, può adottarsi un valore unitario pari ad €/mq 500,00 (cinquecento/00).

Da ciò ne discende che, considerata la superficie convenzionale indicata al precedentemente paragrafo pari a mq. 4.62, si avrà:

IDENTIFICATIVO	Superficie	Valore	VALORE	QUOTA	VALORE
	Convenzionale	Unitario	COMPLESSIVO		
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]
Tettoia	4,62	500,00		100%	2.310,00
TOTALE					2.310,00

La tettoia così come stimata, sarà inserita, nel lotto n. 1, unitamente agli altri compendi già formanti lo stesso.

Alla luce di ciò, il lotto in questione assumerà la nuova valutazione di seguito riportata.

RIEPILOGO VALORE LOTTO 1 ATTUALIZZATO

NATURA IMMOBILE	IDENTIFICATIVO CATASTALE	VALORE
		[€]
ABITAZIONE	Foglio 183 particella 33 sub 1	209.600,00
UFFICI	Foglio 183 particella 33 sub 3	173.612,00
GARAGE	Foglio 183 particella 33 sub 5	43.200,00
VALORE LOTTO N. 1 PRIMA PERIZIA		
TETTOIA	Foglio 183 particella 33 sub 6	2.310,00
NUOVO VALORE LOTTO N. 1		428.722,00

Per comodità si assumerà un valore in cifra tonda pari ad € 428.700,00

(quattrocentoventottomilasettecento).

B- Valutazione locale censito in catasto al foglio 183 particella 225.

L'immobile di che trattasi è sito nel Comune di Latina – Località Borgo S.

Michele – S.S. 156 Monti Lepini, di proprietà di _____

il _____

coniugi, - piena proprietà; al N.C.E.U. censito al Foglio 183 particella 225-
 - catg. C/6 – classe 1 – superficie catastale mq 9,00 - RC €. 7.23, introcotto
 in mappa con tipo mappale n. 89972/2012;

Confinanti: Proprietà esecutato su tutti i lati:

DESCRIZIONE

Manufatto con struttura portante in muratura, a semplice elevazione ad bito
 a centrale idrica ed avente una superficie coperta pari a mq. 9,00 circa.

CONCESSIONI EDILIZIE

Il manufatto è stato edificato all'inizio degli anni 1990. Presso gli uffici
 comunali non sono stati reperiti titoli abilitativi riguardanti lo stesso e non
 risulta prodotta alcuna istanza di condono edilizio.

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup.Conv. mq
Locale uso centrale idrica	9,00	0,33	3,00
TOTALE SUPERFICIE	9,00		3,00

Altezza utile interna media tettoia: ml. 2,45 circa;

Superficie Lorda complessiva: mq. 9,00;

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 3,00;

Caratteristiche costruttive

Strutture verticali in muratura;

La pavimentazione in battuto di cemento;

Infissi esterni: legno;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Terreno esclusivo: inesistente;

Posto Auto: terreno riportato in catasto foglio 183 particella 224 (ex 98);

Condizioni generali dell'unità immobiliare: discrete;



C- Valutazione capannone-officina censito in catasto al foglio 183



particella 223

L'immobile di che trattasi è sito nel Comune di Latina – Località Borgo S.

Michele – S.S. 156 Monti Lepini, di proprietà di _

coniugi, - piena proprietà; al N.C.E.U. censito al Foglio 183 - particella 223-
-catg. C/6 – classe 1 – consistenza mq 360,00 - RC € 371,85, introdotto in
mappa con tipo mappale n. 89972/2012;

Confinanti: Proprietà esecutato su tutti i lati;

DESCRIZIONE

Capannone con struttura portante in carpenteria metallica, a semplice
elevazione, adibito a officina meccanica e autorimessa ed avente una
superficie coperta pari a mq. 360,00 circa.

CONCESSIONI EDILIZIE

Il manufatto è stato edificato all'inizio degli anni 1990. Presso gli uffici
comunali non sono stati reperiti titoli abilitativi riguardanti lo stesso e non
risulta prodotta alcuna istanza di condono edilizio.

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup.Conv.le
Capannone uso officina	360,00	1	360,00
TOTALE SUPERFICIE	360,00		360,00

Altezza utile media interna capannone: nl. 6,00 circa;

Superficie Lorda complessiva: mq. 360,00;

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 360,00;

Caratteristiche costruttive

Strutture verticali in muratura;

La pavimentazione in battuto di cemento;

Infissi esterni: parte in legno e parte inesistenti;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Terreno esclusivo: inesistente;

Posto Auto: terreno riportato in catasto foglio 183 particella 224 (ex 98);

Condizioni generali dell'unità immobiliare: pessime;

D- Valutazione terreno censito in catasto al foglio 183 particella 224

L'immobile di che trattasi è sito nel Comune di Latina – Località Borgo S.

Michele – S.S. 156 Monti Lepini, di proprietà di

coniugi, - piena proprietà e censito al N.C.T. - foglio 183 particella 224 (ex 98) estesa complessivamente mq. 14.325,00 di natura seminativo, RD €.

110,23 RA € 110,97. **Detto terreno si stima nuovamente in quanto è**

diminuito nella superficie a seguito dell'accatastamento dei compendi

immobiliari ivi edificati.

Confinanti: Fosso consorziale, eredi di

DESCRIZIONE

Terreno pianeggiante, posto nella parte retrostante degli immobili descritti al

lotto 1, completamente incolto, utilizzato con deposito di materiale.

Destinazione	S. Lorda mq.	Coeff.	S.Conv. mq
Terreno agricolo	14.325,00	1	14.325,00
TOTALE SUPERFICIE	14.325,00		14.325,00

Valutazione

La stima del compendio immobiliare, riferita ai fabbricati e terreni, è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici dei fabbricati oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, così pure per il terreno. All'uopo si specifica che gli immobili in esame sono posti in zona periferica e ben collegata. Alla guisa di ciò a seguito di indagine di mercato per fabbricati similari espletata presso gli uffici competenti, può adottarsi un valore unitario a mq pari ad € **300,00 (trecento/00)** per il fabbricato uso centrale idrica, un valore unitario a mq pari ad € **250,00 (duecentocinquanta/00)** per il capannone-officina tenendo presente altresì i dovuti decrementi in funzione delle condizioni generali in cui si trovano gli immobili.

Per quanto attiene il terreno, a seguito di indagine di mercato per aree similari espletata presso gli uffici competenti, può adottarsi un valore unitario a mq pari ad € **5,00 (cinque/00)**.

Da ciò ne discende che considerata la superficie convenzionale che precede, risulta essere pari a mq. 3,00 per il locale centrale termica, mq. 360,00 per il capannone-officina e mq. 14.325,00 per il terreno, da ciò si avrà:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

	[mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]
B- Locale centrale idr.	3,00	300,00	900,00		900,00
C- Capannone-officina	360,00	250,00	90.000,00		90.000,00
D- Terreno	14.325,00	5,00	71.625,00		71.625,00
NUOVO VALORE ATTRIBUITO AL LOTTO N. 2					162.525,00

Per comodità si assumerà un valore in cifra tonda pari ad € 162.500,00

(centosessantaduemilacinquecento/00).

RIEPILOGO NUOVI VALORI ATTRIBUITI PER SINGOLO LOTTO

VALORE AGGIORNATO ATTRIBUITO AL LOTTO N. 1	€. 428.700,00
VALORE AGGIORNATO ATTRIBUITO AL LOTTO N. 2	€. 162.500,00
VALORE ATTRIBUITO AL LOTTO N. 3 <i>(INVARIATO)</i>	€. 89.500,00
TOTALE VALORE AGGIORNATO	€. 680.700,00

Essendo gli immobili trattati ubicati su lotti già descritti con la prima relazione, per quanto attiene alle altre notizie richieste con i quesiti formulati, si rimanda a quanto già indicato, per ciascun lotto di riferimento, nella prima consulenza.

Il C.T.U

Ing. CAMPAGNA Luciano

Allegati:

1. Copia accertamenti;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali;