

TRIBUNALE DI LATINA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione

Immobiliare: N° 97/03 riunita con la 276/07

Nei confronti di:

Promossa da:

CAPITALIA Service j.v. srl

Con l'intervento di:

*Giudice
dell'Esecuzione:*

Custode Giudiziario:

Ing. CARLIN Valerio

Perito (C.T.U.)

Ing. CAMPAGNA Luciano

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



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



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 26-3-09

IL CANCELLIERE



INDICE

1. Premessapag. 3

2. Considerazioni preliminaripag. 8

3. Descrizione beni ed identificazione lottipag. 9

3.1 Lotto 1pag. 9

3.2 Lotto 2pag. 19

3.3 Lotto 3pag. 23

4. Allegatipag. 27



I. 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 26/10/2007 avverso al Sig.

██████████ nato a ██████████ ed alla Sig.ra ██████████

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

➤ Beni appartenenti a coniugi ██████████ a 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	soppresso
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	soppresso
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

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 sui mappale 33 sub 4 (corte) del foglio 183 (cfr: n. 3 -9 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.

Al fine di procedere alla stima immobiliare dei beni suddetti, il G. E. ha formulato i seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.pc. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli



ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultravventennale (ove non risulti dalla documentazione in atti).

2. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicandone dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpezzabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portinerie, riscaldamento ecc.).

3. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) è quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di evidenziata difformità:

a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;



5. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità.
In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, 5° comma, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, r. 47;
7. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla formazione dei singoli lotti (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dell'Ufficio Tecnico Erariale;
8. Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso si divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
9. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha



data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978; n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il relativo giudizio;

10. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del



pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

2. **CONSIDERAZIONI PRELIMINARI**

Da quanto precede, rilevata la complessità dei quesiti sottoposti, lo scrivente ha proceduto in prima istanza ad una attenta lettura del fascicolo messo a disposizione dalla procedura esecutiva per ricostruire la completezza di quanto presente nello stesso e di quanto fosse necessario per integrare lo stesso.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica inerente gli immobili, mentre presso la Conservatoria dei RR.II. è stata riscontrata la documentazione ipocatastale allegata al procedimento, riscontrandola fino alla data odierna.

A tal fine si precisa che tutto il compendio immobiliare sottoposto ad esecuzione è stato variato in alcuni elementi rispetto alla documentazione in atti e precisamente:

- a) il mappale n. **33 sub 2 del foglio 183** (fabbricato) ha subito variazione n. 4485.1/1997 del 27/11/1997, in atti il 27/11/1997, - unità edificate su aree di corte afferenti a foglio 183 mappale 33 sub 1- come risulta dalla certificazione catastale acquisita. Lo stesso è stato fuso con il mappale n. 33 sub 1 giusta variazione n. 4484.1/1997 in atti dal 27/11/1997, come risulta dalla certificazione catastale acquisita.
- b) il mappale **97 del foglio 183** (terreno) è stato soppresso giusta voltura d'ufficio dell'Agenzia del Territorio n. 3387 in



atti dal 20/04/1988, come risulta dalla certificazione catastale.

- c) il mappale 33 del foglio 183 (corte fabbricato) avente nel N.C.T. una superficie pari a mq. 2.360,00 è censito anche nel N.C.E.U. al foglio n. 183 mappale 33 sub 4, giusto elaborato planimetrico prot. LT0152838 del 02/09/2005, redatto dall'Ing. Cardinali Andrea.

3. DESCRIZIONE DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Al fine di poter espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha effettuato i necessari sopralluoghi, ed eseguite le opportune verifiche e visure aggiornate presso l'UTE di Latina, riguardante il comune censuario di Latina, nonché presso l'ufficio tecnico del succitato comune per l'acquisizione di qualsiasi elemento utile per la stesura della presente perizia e presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina.

Anche al fine di una razionale caratterizzazione dei lotti di vendita, la descrizione che segue fornisce anche gli elementi descrittivi dei beni stimati.

3.1 LOTTO 1

Comune Latina- Immobile NCEU Foglio 183 particella 33 – sub 1;

Comune Latina- Immobile NCEU Foglio 183 particella 33 – sub 3;

Comune Latina- Immobile destinato a garage-magazzino non censito;

Per tali immobili si è riscontrata la completezza della documentazione in atti, così come richiesto dal quesito n° 1, eccezion fatta per le circostanze riportate nei precedenti paragrafo 1.

Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria.



A norma dell'art. 173-bis Disp. Att. c.p.c., si precisa l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, quali ad esempio, iscrizioni, trascrizioni, domande giudiziali, sequestri, privilegi, servitù gravanti sul bene precisando se la trascrizione è anteriore o successiva a quella del pignoramento.



1. Il 20/05/1993 Rep. Par 1273 Reg. Gen. 9512 iscrizione di ipoteca volontaria a favore della Banco di Napoli SpA e contro [REDACTED]

[REDACTED] - Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto;



2. Il 12/12/1997 Rep. Par 3105 Reg. Gen. 21381 iscrizione di ipoteca volontaria a favore della Banco di Roma SpA e contro [REDACTED]

[REDACTED] - Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto;

3. Il 13/01/2000 Rep. Par 62 Reg. Gen. 611 iscrizione di ipoteca giudiziaria a favore di Finanziaria Pontina SpA e contro [REDACTED]

[REDACTED] Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto;



4. Il 05/10/2001 Rep. Par 3183 Reg. Gen. 20656 iscrizione ipoteca giudiziale a favore di Banco Brescia San Paolo Cab SpA e contro [REDACTED]

[REDACTED] gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto;

5. Il 17/05/2002 Rep. Par 1790 Reg. Gen. 12706 iscrizione ipoteca legale a favore di Servizio riscossione tributi concessionaria Latina e contro [REDACTED]

[REDACTED] Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto;



6. Il 07/05/03 Rep. Par 7960 Reg. Gen. 12968 trascrizione pignoramento immobiliare a favore di Trevi Finance n 3 srl e contro [REDACTED] Il

gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto;



7. Il 07/11/2007 Rep. Par 19378 Reg. Gen. 38455 trascrizione
 pignoramento immobiliare a favore di Unicredito Italiano SpA e contro

[REDACTED] - Il gravame è attivo sui seguenti
 corpi: intero lotto;

Descrizione dei beni (Quesito n° 2)

Immobile NCEU Foglio 183 particella 33 sub 1;

1. Appartamento dislocato parte a piano terra e parte a piano primo sito nel
 Comune di Latina località Borgo S. Michele - via S.S. 156 Monte
 Lepini, 38, di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] coniugi, - piena
 proprietà; al N.C.E.U. censito al Foglio 183 particella 33- sub 1 -catg.
 A/2 - classe 3 - vani 8,0 - RC €. 640,41 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.

DESCRIZIONE

Abitazione privata a piano terra e primo, composta da ingresso, cucina,
 studio e bagno a piano terra e da due camere un bagno un disimpegno ed
 una lavanderia al piano primo, per una consistenza catastale complessiva di
 vani 8,0 con diritti sulla corte innanzi indicata posta in modo limitro al
 citato immobile.

Confini: [REDACTED] o suoi aventi causa,
 restante proprietà dell'esecutato (corte comune).

CONCESSIONI EDILIZIE

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1967. Presso gli uffici
 comunali non sono stati reperiti titoli abilitativi inerenti l'immobile. Per lo



stesso è stata prodotta richiesta di condono edilizio da parte della Sig.ra

[REDACTED], definita con il rilascio della concessione in sanatoria n. 749/96, che in copia si acclude.

Destinazione	Sup. Lorda [mq]	Coeff.	Sup.Conv.le
Appartamento a piano terra e primo	135,02	1	135,02
Balconi, Terrazze, porticati, cantine e pertinenze	27,20	0,33	8,98
Corte condominiale 1/2 di mq. 2360,00 circa	1.180,00	0,10	118,00
TOTALE SUPERFICIE	1.343,22		262,00

Altezza utile interna abitazione: ml. 3,00 circa;

Superficie Lorda complessiva: mq. 1.343,22

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 262,00

Caratteristiche costruttive

Strutture verticali in muratura con solai in latero-cemento; manto di copertura realizzato in tegole in cotto, pareti esterne in parte intonacate ed in parte a cortina;

La pavimentazione interna realizzata in mattonelle di ceramica.

Pareti interne: in muratura di mattoni forati e muratura piena;

Infissi esterni: in legno;

Infissi interni: in legno;

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: esistente sottotraccia;

Terreno esclusivo: non ha terreno esclusivo bensì diritti sulla corte comune;

Posto Auto: corte comune (mappale n. 33 sub 4);

Dotazioni condominiali: corte comune con il mappale n. 33 sub 4;



Condizioni generali dell'unità immobiliare: all'esterno si presenta in discrete condizioni mentre all'interno si sono evidenziati numerose macchie d'umidità che incidono sulla valutazione dello stesso;

Immobile NCEU Foglio 183 particella 33 sub 3;

2. Fabbricato a piano terra adibito ad uffici sito nel Comune di Latina località Borgo S. Michele – via S.S. 156 Monte Lepini, 38, di proprietà di **[REDACTED]** coniugi, - piena proprietà; al N.C.E.U. censito al Foglio 183 particella 33 - sub 3 – catg. A/10 – classe 1 – vani 5,5 – superficie catastale mq. 100 - RC €. 1.136,21 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.

DESCRIZIONE

Fabbricato a piano terra adibito ad ufficio, composto da ingresso, tre vani, bagno, WC ed accessori, per una consistenza catastale complessiva di vani 5,5 con diritti sulla corte innanzi indicata posta in modo limitro al citato immobile.

Confini: **[REDACTED]** o suoi aventi causa, restante proprietà dell'esecutato (corte comune).

CONCESSIONI EDILIZIE

Il fabbricato è stato edificato all'inizio degli anno 1990. Presso gli uffici comunali non sono stati reperiti titoli abilitativi inerenti l'immobile. Per lo stesso è stata prodotta richiesta di condono edilizio da parte della Sig.ra **[REDACTED]** definita con il rilascio della concessione in sanatoria n. 749/96, che in copia si acclude.



NB: dall'atto di acquisto del 1990 risulta citato solo il fabbricato uso abitazione identificato con la particella n. 33 sub 1 (ex 33). Non v'è traccia della consistenza immobiliare identificata con il n. 33 sub 3.

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup.Conv.le
Locali ufficio a piano terra	86,25	1	86,25
Balconi, Terrazze, porticati, cantine e pertinenze	0,00	0,33	0,00
Corte condominiale 1/2 di mq. 2360,00 circa	1.180,00	0,10	118,00
TOTALE SUPERFICIE	1.266,25		204,25

Altezza utile interna locali ufficio: ml. 3,00 circa;

Superficie Lorda complessiva: mq. 1 266,25

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 204,25

Caratteristiche costruttive

Strutture verticali in muratura con solai in latero-cemento con copertura a terrazzo e pareti esterne intonacate.

La pavimentazione interna realizzata in marmo e di ceramica.

Pareti interne: in muratura;

Infissi esterni: in alluminio anodizzato con persiane in alluminio

Infissi interni: in legno

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: esistente sottotraccia;

Terreno esclusivo: non ha terreno esclusivo bensì diritti sulla corte comune;

Posto Auto: nessuno;

Dotazioni condominiali: corte comune (mappale n. 33 sub 4);

Condizioni generali dell'unità immobiliare: buone;



Immobile destinato a garage-magazzino non censito in catasto ed insistente sulla corte comune riportata nel N.C.T. al foglio 183 particella 33 (ente urbano) e nel N.C.E.U. al foglio 183 particella 33 sub 4;

3. Fabbricato a semplice elevazione adibito a garage-magazzino sito nel Comune di Latina località Borgo S. Michele – via S.S. 156 Monte Lepini, 38, di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] coniugi, - piena proprietà; detto immobile non è censito in catasto ed è ubicato sulla corte comune contraddistinta nel N.C.E.U. 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.

DESCRIZIONE

Manufatto a semplice elevazione adibito a garage-magazzino avente una superficie coperta pari a mq. 88,00 circa.

CONCESSIONI EDILIZIE

Il fabbricato è stato edificato all'inizio degli anno 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
Locali garage-magazzino a piano terra	72,00	1	72,00
Balconi, Terrazze, porticati, cantine e pertinenze	0,00	0,33	0,00
TOTALE SUPERFICIE	72,00		72,00

Altezza utile interna locali ufficio:

ml. 4,00 circa;

Superficie Lorda complessiva: mq. 72,00

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 72,00

Caratteristiche costruttive

Strutture verticali in muratura con solai in latero-cemento con copertura a terrazzo e pareti esterne intonacate.

Infissi: in ferro

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V;

Terreno esclusivo: non ha terreno esclusivo bensì diritti sulla corte comune;

Posto Auto: nessuno;

Dotazioni condominiali: corte comune (mappale n. 33 sub 4);

Condizioni generali dell'unità immobiliare: buone;

Risposta al quesito n. 3

I dati dell'immobile in esame nella sua descrizione, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, in questo caso, si rimanda al paragrafo 2) ove è stata ricostruita la storia catastale del compendio pignorato. Si precisa altresì che l'unità immobiliare non censita in catasto e destinata a garage-magazzino non è contenuta negli atti relativi al pignoramento.

Risposta al quesito n. 4

Alla luce di quanto innanzi specificato e, per i motivi addotti nelle considerazioni preliminari, allo stato non è necessario provvedere ad alcun aggiornamento catastale.

Risposta al quesito n. 5

Gli immobili indicati al quesito 2) essendo stati edificati sulla medesima corte comune, sono stati raggruppati in unico lotto.

Risposta al quesito n. 6

Il fabbricato uso abitazione, censito in catasto al foglio 183 particella 33 sub 1 è stato edificato in data anteriore al 1967 mentre il fabbricato ad uso ufficio, censito in catasto al foglio 183 particella 33 sub 3 è stato edificato, all'inizio degli anno 1990. Presso gli uffici comunali non sono stati reperiti titoli abilitativi afferenti gli immobili indicati. Per gli stessi è stata prodotta richiesta di condono edilizio da parte della Sig.ra [REDACTED]

definita con il rilascio della concessione in sanatoria n. 749/96.

Per il manufatto adibito a garage-magazzino non sono stati reperiti titoli abilitativi riguardanti lo stesso e non risulta prodotta alcuna istanza di condono edilizio.

Risposta al quesito n. 7

Trattandosi di beni contigui ed edificati su unica corte, gli stessi non possono essere frazionati e data la particolare conformazione per natura ed analogia, effettivamente costituiscono un unico lotto.

Risposta al quesito n. 8

Gli immobili indicati al quesito 2) sono stati raggruppati in unico lotto per i motivi indicati nella risposta al quesito n. 7.

Risposta al quesito n. 9

Gli immobili indicati al quesito 2) formanti un unico lotto sono utilizzati dai coniugi [REDACTED]

Risposta al quesito n. 10

Per quanto sia stato possibile accertare, non esistono provvedimenti a riguardo.

Risposta al quesito n. 11

Sul bene in questione non esistono vincolo di natura artistica, storica ecc. Per quanto è stato possibile accertare non sono stati riscontrati oneri di



natura condominiale o l'esistenza di diritti demaniali per cui al presente quesito si risponde negativamente.

Risposta al quesito n. 12

La stima del compendio immobiliare, riferita ai fabbricati, 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. All'uopo si specifica che i fabbricati 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 € 800,00 (ottocento/00) per il fabbricato uso abitazione, un valore unitario a mq pari ad € 850,00 (ottocentocinquanta/00) per il fabbricato uso uffici ed un valore unitario a mq pari ad € 600,00 (seicento/00) per il fabbricato uso garage-magazzino, tenendo presente altresì i dovuti decrementi in funzione delle condizioni generali in cui si trovano gli immobili.

Da ciò ne discende che considerata la superficie convenzionale indicata al quesito 2 che precede, pari a mq. 262,00 per l'abitazione, mq 204,25 per gli uffici e mq. 72,00 per il locale adibito a garage-magazzino, si avrà:

IDENTIFICATIVO	Superficie	Valore	VALORE	QUOTA	VALORE
	Conven.le	Unitario	COMPLES.VO		
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]
Fabbricato uso abit.ne	262,00	800,00	209.600,00		209.600,00
Fabbricato uso uffici	204,25	850,00	173.612,00		173.612,00



Fabb. uso garage	72,00	600,00	43.200,00		43.200,00
VALORE ATTRIBUITO AL LOTTO N. 1					426.412,00

Per comodità si assumerà un valore in cifra tonda pari ad € 426.400,00 (quattrocentoventiseimilaquattrocento/00).

3.2 LOTTO 2

Comune Latina - Immobile NCT foglio 183 particella 98

Per tale immobile si è riscontrata la completezza della documentazione in atti, così come richiesto dal quesito n° 1, eccezion fatta per le consistenze immobiliari ivi rinvenute ed indicate al paragrafo 1.

Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria.

A norma dell'art. 173-bis Disp. Att. c.p.c., si precisa l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, quali ad esempio, iscrizioni, trascrizioni, domande giudiziali, sequestri, privilegi, servitù gravanti sul bene precisando se la trascrizione è anteriore o successiva a quella del pignoramento.

1. Il 20/05/1993 Rep. Par 1273 Reg. Gen. 9512 iscrizione di ipoteca volontaria a favore della Banco di Napoli SpA e contro [REDACTED]

[REDACTED] Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto;

2. Il 13/01/2000 Rep. Par 62 Reg. Gen. 611 iscrizione di ipoteca giudiziaria a favore di Finanziaria Pontina SpA e contro [REDACTED]

[REDACTED] Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3. Il 05/10/2001 Rep. Par 3183 Reg. Gen. 20656 iscrizione ipoteca giudiziale a favore di Banco Brescia San Paolo Cab SpA e contro [redacted]
[redacted] gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto;
4. Il 17/05/2002 Rep. Par 1790 Reg. Gen. 12706 iscrizione ipoteca legale a favore di Servizio riscossione tributi concessionaria Latina e contro [redacted]
[redacted] Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto;
5. Il 07/05/2003 Rep. Par 7960 Reg. Gen. 12968 trascrizione pignoramento immobiliare a favore di Trevi Finance n. 3 srl e contro [redacted]
[redacted] Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto;
6. Il 27/10/2004 Rep. Par 8417 Reg. Gen. 31195 iscrizione ipoteca legale a favore di Servizio riscossione tributi concessionaria Latina e contro [redacted]
[redacted] Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto;
7. Il 14/11/2005 Rep. Par 11752 Reg. Gen. 37161 iscrizione ipoteca legale a favore di Servizio riscossione tributi concessionaria Latina e contro [redacted]
[redacted] Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto
8. Il 07/11/2007 Rep. Par 19378 Reg. Gen. 38455 trascrizione pignoramento immobiliare a favore di Unicredito Italiano SpA e contro [redacted]
[redacted] Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto;

Descrizione dei beni (Quesito n° 2)

L'immobile di che trattasi è sito nel Comune di Latina – Loc. Borgo S. Michele - S.S. 156 Monti Lepini, di proprietà di [redacted]
[redacted]
coniugi, - piena proprietà e censito al N.C.T. - foglio 183 particella 98 estesa complessivamente mq. 14.711,00 di natura seminativo, RD €. 113,20



RA €. 113,96;

Confinanti: Fosso consorziale, eredi di [REDACTED]



DESCRIZIONE

Terreno pianeggiante, posto nella parte retrostante degli immobili descritti al lotto 1, completamente incolto, utilizzato come deposito di materiale.

Destinazione	S. Lorda mq.	Coeff.	S.Conv. mq
Terreno agricolo	14.711,00	1	14.711,00
TOTALE SUPERFICIE	14.711,00		14.711,00

Risposta al quesito n. 3

L'immobile in esame nella sua descrizione, si identifica esattamente con l'indicazione contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 4

Stante l'attuale situazione del fondo trattato non è necessario eseguire alcuna variazione e/o correzione.

Risposta al quesito n. 5

Il fondo ricade in zona agricola come indicato nel certificato prot. 82195 rilasciato dal Comune di Latina in data 23/10/2008.

Risposta al quesito n. 6

Sul fondo in esame sono state riscontrate le costruzioni indicate al punto 1 per le quali non risulta rilasciato alcun titolo abilitativo presso gli uffici comunali. Per tali aspetti è stata prodotta specifica istanza al G.E. e si è in attesa delle relative determinazioni a riguardo.

Risposta al quesito n. 7

Essendo unico il compendio trattato, si andrà a formare un unico lotto.



Risposta al quesito n. 8

L'immobile trattato è pignorato per l'intera quota.

Risposta al quesito n. 9

L'immobile indicato al quesito 2) è posseduto dai coniugi [REDACTED]

Risposta al quesito n. 10

Per quanto sia stato possibile accertare, non esistono provvedimenti a riguardo.

Risposta al quesito n. 11

Sul bene in questione non esistono vincolo di natura artistica, storica ecc. Per quanto è stato possibile accertare non sono stati riscontrati oneri di natura condominiale o l'esistenza di diritti demaniali per cui al presente quesito si risponde negativamente.

Risposta al quesito n. 12

La stima del compendio immobiliare, riferita al terreno che forma il lotto in esame, è stata eseguita 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 oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. All'uopo si specifica che per terreni simili posti in zona periferica ma facilmente raggiungibile in quanto ben collegata. Alla guisa di ciò 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).

IDENTIFICATIVO	Superficie Convenz.le	Valore unitario	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA	VALORE LOTTO
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	100%	[€]



TERRENO	14.711,00	5,00	73.555,00	100 %	73.555,00
VALORE ATTRIBUITO AL LOTTO N. 2					73.555,00

Per comodità si assumerà un valore in cifra tonda pari ad € 73.500,00 (settantatremilacinquecento/00).

ASTE GIUDIZIARIE.it 3.3 LOTTO 3 Comune Latina - Immobile NCT foglio 183 particella 102

Per tale immobile si è riscontrata la completezza della documentazione in atti, così come richiesto dal quesito n° 1.

Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria.

A norma dell'art. 173-bis Disp. Att. c.p.c., si precisa l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, quali ad esempio, iscrizioni, trascrizioni, domande giudiziali, sequestri, privilegi, servitù gravanti sul bene precisando se la trascrizione è anteriore o successiva a quella del pignoramento.

1. Il 20/05/1993 Rep. Par 1273 Reg. Gen. 9512 iscrizione di ipoteca volontaria a favore della Banco di Napoli SpA e contro [REDACTED]

[REDACTED] gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto;

2. Il 13/01/2000 Rep. Par 62 Reg. Gen. 611 iscrizione di ipoteca giudiziaria a favore di Finanziaria Pontina SpA e contro [REDACTED]

[REDACTED] - Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto;

3. Il 05/10/2001 Rep. Par 3183 Reg. Gen. 20655 iscrizione ipoteca giudiziale a favore di Banco Brescia San Paolo Ca'b SpA e contro [REDACTED]

[REDACTED] gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto;



4. Il 17/05/2002 Rep. Par 1790 Reg. Gen. 12706 iscrizione ipoteca legale a favore di Servizio riscossione tributi concessionaria Latina e contro [REDACTED] - Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto;
5. Il 07/05/2003 Rep. Par 7960 Reg. Gen. 12968 trascrizione pignoramento immobiliare a favore di Trevi Finance n. 3 srl e contro [REDACTED] - Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto;
6. Il 27/10/2004 Rep. Par 8417 Reg. Gen. 31195 iscrizione ipoteca legale a favore di Servizio riscossione tributi concessionaria Latina e contro [REDACTED] - Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto;
7. Il 14/11/2005 Rep. Par 11752 Reg. Gen. 37161 iscrizione ipoteca legale a favore di Servizio riscossione tributi concessionaria Latina e contro [REDACTED] - Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto
8. Il 07/11/2007 Rep. Par 19378 Reg. Gen. 38455 trascrizione pignoramento immobiliare a favore di Unicredito Italiano SpA e contro [REDACTED] - Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto;

Descrizione dei beni (Quesito n° 2)

L'immobile di che trattasi è sito nel Comune di Latina – Loc. Borgo S. Michele - S.S. 156 Monti Lepini, di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] coniugi, - piena proprietà e censito al N.C.T. - foglio 183 particella 102 estesa complessivamente mq. 17.922,00 di natura seminativo, RD €. 137,91 RA €. 138,84;

Confinanti: Fosso, stradone interpoderale, [REDACTED] [REDACTED]



DESCRIZIONE

Terreno pianeggiante, posto nella parte retrostante degli immobili descritti al lotto 1, completamente incolto;

Destinazione	S. Lorda mq.	Coeff.	S.Conv. mq
Terreno agricolo	17.922,00	1	17.922,00
TOTALE SUPERFICIE	17.922,00		17.922,00

Risposta al quesito n. 3

L'immobile in esame nella sua descrizione, si identifica esattamente con l'indicazione contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 4

Stante l'attuale situazione del fondo trattato non è necessario eseguire alcuna variazione e/o correzione.

Risposta al quesito n. 5

Il fondo ricade in zona agricola come indicato nel certificato prot. 82195 rilasciato dal Comune di Latina in data 23/10/2008.

Risposta al quesito n. 6

Sul fondo in esame non sono state riscontrate costruzioni per cui non è necessario accertarne la conformità.

Risposta al quesito n. 7

Essendo unico il compendio trattato, si andrà a formare un unico lotto.

Risposta al quesito n. 8

L'immobile trattato è pignorato per l'intera quota.

Risposta al quesito n. 9

L'immobile indicato al quesito 2) è posseduto dai coniugi [REDACTED]



Risposta al quesito n. 10

Per quanto sia stato possibile accertare, non esistono provvedimenti a riguardo.

Risposta al quesito n. 11

Sul bene in questione non esistono vincolo di natura artistica, storica ecc. Per quanto è stato possibile accertare non sono stati riscontrati oneri di natura condominiale o l'esistenza di diritti demaniali per cui al presente quesito si risponde negativamente.

Risposta al quesito n. 12

La stima del compendio immobiliare, riferita al terreno che forma il lotto in esame, è stata eseguita 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 oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. All'uopo si specifica che per terreni simili posti in zona periferica ma facilmente raggiungibile in quanto ben collegata. Alla guisa di ciò 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).

IDENTIFICATIVO	Superficie Convenz.le	Valore unitario	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA	VALORE LOTTO
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	100 %	[€]
TERRENO	17.922,00	5,00		100 %	89.610,00
VALORE ATTRIBUITO AL LOTTO N. 3					89.610,00

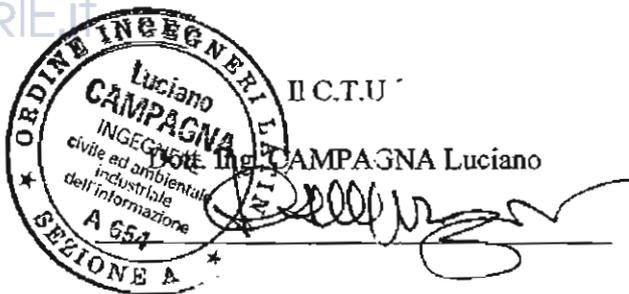
Per comodità si assumerà un valore in cifra tonda pari ad € 89.500,00 (ottantanovemilacinquecento/00).



RIEPILOGO VALORI ATTRIBUITI PER SINGOLO LOTTO

VALORE ATTRIBUITO AL LOTTO N. 1	€. 426.400,00
VALORE ATTRIBUITO AL LOTTO N. 2	€. 73.500,00
VALORE ATTRIBUITO AL LOTTO N. 3	€. 89.500,00
VALORE TOTALE	€. 589.400,00

Latina, 24 Marzo 2009


 ORDINE INGEGNERI
 Luciano CAMPAGNA I.C.T.U.
 INGEGNERE
 civile ed ambientale
 industriale
 dell'informazione
 A 654
 SEZIONE A

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Visure catastali - planimetrie;
3. Foto e planimetria d'inquadramento;
4. Documentazione condono edilizio;