
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Integrazione di Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ferracci Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 234/2015 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

INTRODUZIONE

La presente costituisce elaborato peritale integrativo alla precedente relazione depositata in data 07/09/2021, alla quale si rimanda per ulteriori determinazioni, a seguito delle seguenti richieste da parte del G.E. nell'udienza del 30/06/2021:

- a) suddivisione in due lotti dei beni sottoposti a pignoramento, già preventivamente frazionati;
- b) determinazione di un congruo importo di occupazione dei due lotti.

DESCRIZIONE

Il compendio pignorato sottoposto a vendita forzata è ubicato in Comune di Latina, su un'area di territorio periferica della città, posta a sud-est del nucleo urbano, che il PRG comunale di Latina destina a zona "H - Rurale".

Il compendio è costituito da due porzioni di due distinti fabbricati che, originariamente censiti al Foglio 210 P.lle 231 parte (**BENE 1**) e 232 parte (**BENE 2**), esclusivamente per dette porzioni da sottoporre a vendita forzata, insistono con i rispettivi sedimi su aree riconducibili alla società esecutata.

Quanto alle restanti porzioni di detti fabbricati, benché anch'esse pignorate, le stesse risultano edificate su un'area che è stata trasferita dall'esecutata a soggetti terzi, con atto di compravendita del 18/12/78 Rep. 27.230, antecedente sia al pignoramento sia alla costituzione degli identificativi catastali associati ai beni pignorati per l'intero.

Facendo seguito alla richiesta avanzata dal G.E. di procedere al frazionamento dei soli fabbricati pignorati in quota parte riconducibili alla società debitrice, onde poter sottoporre a vendita le porzioni di proprietà dell'esecutato, lo scrivente ha quindi proceduto alla costituzione dei seguenti distinti identificativi da trasferire:

BENE 1 (Porzione di fabbricato di proprietà del debitore):

F. 210, P.lle 231, sub 2 /* pignorato e di proprietà da sottoporre a vendita */

BENE 2 (Porzione di fabbricato di proprietà del debitore):

F. 210, P.lle 232, sub 1 /* pignorato e di proprietà da sottoporre a vendita */

La costituzione di predetti identificativi è avvenuta con denuncia di variazione catastale allibrata rispettivamente al Prot. n. LT0046460 del 25/05/2021 per il BENE 1 ed al Prot. n. LT0046461 del 25/05/2021 per il BENE n. 2

Relativamente ai fabbricati ospitanti le proprietà dell'esecutato, questi sono realizzati in struttura metallica, pilastri e capriate in acciaio e copertura in lamiera; gli stessi sono inoltre chiusi sui lati, con tamponature in blocchi di cls non a tutta altezza e risultano sia sul fronte sia sul retro aperti per consentirne l'utilizzo.

L'attuale destinazione d'uso di dette strutture è legata all'attività svolta nell'intero centro di cui le strutture all'attualità sono parte e comprendente vari fabbricati tra cui i beni pignorati, destinazione che nello specifico è "*ricovero animali ed attività connesse*", tra cui anche un laboratorio veterinario, come risulta dalle autorizzazioni sanitarie citate nel titolo edilizio rilasciato nel 2019.

Per quanto innanzi le porzioni di immobili da sottoporre a vendita all'attualità risultano strutturalmente ed impiantisticamente connesse ai fabbricati ed alle aree adiacenti, tal che gli impianti elettrico ed idrico, di approvvigionamento e scarico, stante l'unicità dell'attività svolta nel centro dalla società occupante, sono in comunione con i restanti immobili.

Agli immobili oggetto di trasferimento si giunge dalla Strada Frassoneto, traversa della Strada

Bassianese ove, superato un cancello di ingresso, ci si immette in uno stradone rettilineo in pavimentazione in materiale arido che attraversa alcuni fondi e che conduce al succitato centro; infine gli immobili da alienare sono inseriti in aree agli stessi circostanti non di proprietà del soggetto esecutato e pertanto, per consentirne la fruibilità e l'accesso, sarà necessaria la costituzione di servitù di passaggio ed impiantistiche.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BENE 1 - Porzione di fabbricato agricolo - P.lla 231 sub 2	655,00 mq	655,00 mq	1,00	655,00 mq	5 m c.a al colmo	terra
BENE 2 - Porzione di fabbricato agricolo - P.lla 232 sub 1	155,00 mq	155,00 mq	1,00	155,00 mq	5,50 m al colmo	terra
Superficie convenzionale complessiva:				810,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi					Dati di classamento							
Bene	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graf.
Bene 1		210	231	2	2	D10				1.723,60 €	T	
Bene 2		210	232	1	2	D10				483,60 €	T	

Corrispondenza catastale

Gli attuali identificativi catastali, P.lla 231, sub 2 e P.lla 232, sub 1 (di recente costituzione), derivano da vari frazionamenti, fusioni e soppressioni effettuate nel corso del tempo a partire dall'originaria Particella 26, ribadendosi inoltre che gli stessi identificativi in parte insistono su un'area trasferita dalla società esecutata a soggetti estranei alla procedura con atto di compravendita del 18/12/78 Rep. 27.230, antecedente quindi sia al pignoramento sia alla costituzione degli identificativi catastali associati ai fabbricati pignorati.

Si ribadisce peraltro che la costituzione degli unitari identificativi, P.lle 231 e 232, concretizzatasi con frazionamento n. 2994 del 12/07/2001 e successivo accatastamento Docfa n. 1316.1/2010 (prot.llo n. LT0132387), ha portato, in maniera del tutto impropria ed irrituale, alla fusione, origine e soppressione di identificativi che, originariamente riconducibili a proprietà distinte, tra cui anche l'esecutata, ha attribuito i fabbricati esclusivamente a quest'ultima.

Per i motivi anzidetti i lotti di vendita sono costituiti dalle sole porzioni di fabbricati che all'attualità risultano di proprietà della società debitrice, essendosi provveduto al frazionamento delle aree anzidette, per le quali, una volta effettuata l'alienazione, dovrà provvedersi ad un adeguamento tecnico-funzionale degli immobili stessi così come frazionati rispetto al circostante contesto dei fabbricati che li ospitano.

PARTI COMUNI

Le porzioni di immobili da sottoporre a vendita all'attualità risultano strutturalmente ed impiantisticamente connesse ai fabbricati ed alle aree adiacenti, tal che gli impianti elettrico ed idrico, di approvvigionamento e scarico, stante l'unicità dell'attività svolta nel centro dalla società occupante, sono in comunione con i restanti immobili.

Si segnala peraltro che gli immobili da alienare sono inseriti in aree agli stessi circostanti non di proprietà del soggetto esecutato e pertanto con riferimento alla successiva sezione "servitù", per consentire la fruibilità e l'accesso agli stessi, sarà necessaria la costituzione di servitù di passaggio ed impiantistiche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La più volte citata connessione strutturale ed impiantistica degli immobili da sottoporre alla vendita, con i fabbricati e le aree adiacenti, in aggiunta alla circostanza che gli immobili da alienare risultano inseriti in aree agli stessi circostanti non di proprietà del soggetto esecutato, evidenzia la necessità di dover costituire servitù di passaggio ed impiantistiche tali da poter consentire la fruibilità e l'accesso agli stessi immobili.

In particolare, con riguardo all'accessibilità ai beni, si segnala che all'attualità l'accesso è possibile dalla Strada Frassoneto, traversa della Strada Bassianese, ove superato un cancello di ingresso ci si immette in un percorso in pavimentazione arida, percorso rettilineo che attraversa varie proprietà (P.lle 162-138-1026) e che conduce, percorsi circa 270 m, all'ingresso di uno dei due immobili oggetto di vendita, in C.F. al F. 210, Part. 231 sub 2; mentre per raggiungere l'altra particella dovrà utilizzarsi lo stesso percorso rettilineo di cui al punto precedente, per ca. 200 m, dal quale ci si staccherà su altra proprietà (P.la 1042) per poi raggiungere l'altro immobile, in C.F. al F. 210, Part. 232 sub 1.

E' di tutta evidenza pertanto che le servitù da costituirsi dovranno tener conto della viabilità preesistente che può consentire l'accesso agli immobili da trasferire.

Dei predetti aspetti si è tenuto debitamente conto nel valore di stima dei beni da trasferire.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la formulazione del giudizio di stima si è fatto riferimento alla letteratura di settore ed in particolare a: "Il Nuovo Manuale del CTU" - M. Aleo; "Stima degli Immobili: metodologie e pratica" - L. Cavalli, M. Curatolo, L. Palladino; "Elementi di estimo urbano" - C. Forte; "La formulazione del giudizio estimativo per il C.T.U." - G. Innocenti. Si è inoltre consultato il sito www.astegiudiziarie.it per verificare l'esistenza o meno di dati relativi a vendite forzate effettuate per la stessa tipologia di bene nello stesso territorio e l'esistenza di specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per ubicazione e tipologia.

Per la determinazione del valore finale di stima sono state effettuate accurate indagini in loco, sono stati intervistati funzionari di alcune agenzie immobiliari della zona, professionisti ed operatori esercitanti nel settore agricolo della zona, inoltre sono stati reperiti dati unitari relativi ai valori di mercato di beni con analoghe caratteristiche e destinazioni.

Il valore commerciale attribuito al compendio immobiliare, lotto 1 e lotto 2, è stato determinato facendo ricorso al metodo di stima sintetico-comparativo. Si è poi proceduto ad una verifica utilizzando il metodo analitico (basato sulla capitalizzazione dei redditi che gli immobili sono capaci di produrre); dall'esame è scaturita una sostanziale convergenza dei valori ottenuti con entrambi i metodi e pertanto si è ritenuto di confermare il valore ottenuto con il metodo sintetico-comparativo perché più rappresentativo del mercato immobiliare. Inoltre il valore commerciale del lotto è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al compendio oggetto di stima.

Lo scrivente, come richiesto in udienza del 30/06/2021, ha proceduto alla formazione di due distinti lotti di vendita, riconducibili ai due beni così costituiti:

- **Lotto 1 - Bene N° 1** - Porzione di capannone ubicato a Latina (LT) - Strada Frassoneto (trav. Strada Bassianese)

Il bene pignorato, parte di un fabbricato di maggiori dimensioni censito al NCEU del Comune di Latina al Foglio 210, P.lla 231, è ubicato su un'area periferica del territorio comunale, a sud-est del nucleo urbano, che il PRG comunale di Latina destina a zona "H - Rurale".

Il fabbricato ospitante il bene pignorato è realizzato in struttura metallica, pilastri e capriate in acciaio e copertura in lamiera.

Nello specifico l'immobile pignorato censito al F. 210, P.lla 231, sub 2 è costituito da due strutture in metallo, una con copertura a doppia falda l'altra a falda unica, separate da un'area a cielo aperto, ed entrambe con sottostanti box ove sono ricoverati gli animali.

Qui di seguito le caratteristiche costruttive prevalenti dell'immobile da trasferire:

- Fondazioni: dirette in c.a.;
- Strutture: in profili in acciaio con profili IPE per i pilastri, sui quali poggiano le capriate che sostengono la copertura;
- Coperture: a tetto a falde in lamiera;
- Pareti esterne: la struttura presenta chiusure laterali in blocchetti di cemento non a tutta altezza.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 210, Part. 231, sub 2, Zc. 2, Categoria D10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Lotto 2 - Bene N° 2** - Porzione di capannone ubicato a Latina (LT) - Strada Frassoneto (trav. Strada Bassianese)

Il bene pignorato, parte di un fabbricato di maggiori dimensioni censito al NCEU del Comune di Latina al Foglio 210, P.lla 232, è ubicato su un'area periferica del territorio comunale, a sud-est del nucleo urbano, che il PRG comunale di Latina destina a zona "H - Rurale".

Il fabbricato ospitante il bene pignorato è realizzato in struttura metallica, pilastri e capriate in acciaio e copertura in lamiera.

Nello specifico l'immobile pignorato censito al F. 210, P.lla 232, sub 1 è costituito da una struttura in metallo con copertura a doppia falda con sottostanti box ove sono ricoverati gli animali.

Qui di seguito le caratteristiche costruttive prevalenti dell'immobile da trasferire:

- Fondazioni: dirette in c.a.;
- Struttura: in profili in acciaio con profili IPE per i pilastri, sui quali poggiano le capriate che sostengono la copertura;
- Copertura: a tetto a falde in lamiera;
- Pareti esterne: la struttura presenta chiusure laterali in blocchetti di cemento non a tutta altezza.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 210, Part. 232, sub 1, Zc. 2, Categoria D10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'attuale destinazione d'uso dei predetti beni, si sottolinea, è legata all'attività svolta all'intero del centro di cui le strutture all'attualità sono parte, comprendente vari fabbricati, tra cui i beni pignorati, destinazione che nello specifico è "*ricovero animali ed attività connesse*", tra cui anche un laboratorio veterinario, come risulta dalle autorizzazioni sanitarie citate nel titolo edilizio rilasciato nel 2019.

Per quanto innanzi le porzioni di immobili da sottoporre a vendita all'attualità risultano strutturalmente ed impiantisticamente connesse ai fabbricati ed alle aree adiacenti, tal che gli impianti elettrico ed idrico, di approvvigionamento e scarico, stante l'unicità dell'attività svolta nel centro dalla società occupante, sono in comunione con i restanti immobili.

Agli immobili oggetto di trasferimento si giunge dalla Strada Frassoneto, traversa della Strada Bassianese, ove superato un cancello di ingresso ci si immette in uno stradone rettilineo in pavimentazione arida che attraversa alcuni fondi e che conduce al succitato centro; infine gli immobili da alienare sono inseriti in aree agli stessi circostanti non di proprietà del soggetto esecutato e pertanto per consentire la fruibilità e l'accesso agli stessi sarà necessaria la costituzione di servitù di passaggio ed impiantistiche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 1 Bene N° 1 - Porzione di immobile in Latina (LT) - Str. Frassoneto (trav. Strada Bassianese) Al NCEU di Latina F. 210 P.lla 231 sub 2	655,00 mq	90,00 €/mq	€ 58.950,00	100,00%	€ 58.950,00
Lotto 2 Bene N° 2 - Porzione di immobile in Latina (LT) - Str. Frassoneto (trav. Strada Bassianese) Al NCEU di Latina F. 210 P.lla 232 sub 1	155,00 mq	90,00 €/mq	€ 13.950,00	100,00%	€ 13.950,00
Valore di stima:					€ 72.900,00

Con riferimento alla sezione "Regolarità edilizia" della relazione depositata in data 07/09/2020, cui la presente costituisce un aggiornamento, dovendosi prevedere delle opere di adeguamento tecnico-funzionale delle porzioni dei fabbricati alienabili, al fine di conferire una indipendenza di utilizzo degli stessi, dal valore dei lotti dovranno sottrarsi i costi per l'esecuzione delle predette opere, costi stimati in ca. € 15.000,00 per il lotto 1 e ca. € 5.000,00 per il lotto 2, comprendenti per ciascun lotto sia le opere civili e sia le opere impiantistiche, cui si aggiungono ulteriori oneri per spese tecnico-amministrative di ca. € 5.000,00, per il lotto 1 e ca. € 2.000,00 per il lotto 2.

Nel valore di stima dei beni da alienare si è altresì tenuto conto delle condizioni esterne di accessibilità agli stessi, mediante servitù, ed alla condizione di essere due immobili distinti e non collegati.

Valore finale di stima Lotto 1: in c.t. € 39.000,00

Valore finale di stima Lotto 2: in c.t. € 7.000,00

--0--

Relativamente alla determinazione di un congruo importo di occupazione dei due lotti, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari della Banca Dati "OMI" dell'Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle particolari condizioni intrinseche ed estrinseche dei lotti stessi, attribuendo un valore di locazione orientativo di 0,40-0,50 €/mq*mese.

Pertanto gli importi di occupazione dei due lotti possono ritenersi pari a:

Lotto 1- € 260,00 / mese;

Lotto 2 - € 80,00 / mese.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 20/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ferracci Fabrizio



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Iscrizione volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 04/12/2000
Reg. gen. 23029 - Reg. part. 3949
Quota: 1/1
Importo: € 309.874,10

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 154.937,10

Rogante: Notaio Alfonsi Antonio

Data: 01/12/2000

N° repertorio: 57648

Note: Ipoteca gravante su terreno di Ha 12.39.50 distinto in catasto di Latina al F. 210 P.lla 26.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna Tribunale di Latina
Iscritto a Latina il 15/12/2006
Reg. gen. 41725 - Reg. part. 9703
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 172.589,32

Rogante: Tribunale di Latina

Data: 12/12/2006

N° repertorio: 13173

Note: Ipoteca giudiziale gravante su terreno di Ha 12.39.50 distinto in catasto di Latina al F. 210 P.lla 26 - P.lla 68 ed altre.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 18/03/2015
Reg. gen. 5374 - Reg. part. 729
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.338,06

Rogante: Tribunale di Latina

Data: 18/12/2009

N° repertorio: 8479

Note: Ipoteca giudiziale gravante su fabbricati censiti al F. 210 Plle 226-227-231-232.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 19/04/2007

Reg. gen. 15927 - Reg. part. 7532

Quota: 1/1



Formalità a carico della procedura

Note: Atto di pignoramento gravante su terreni censiti in Latina al F. 210, P.lle 26-68 ed altre.

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 17/07/2015

Reg. gen. 14429 - Reg. part. 10617

Quota: 1/1



Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento gravante su fabbricati censiti al F. 210 Plle 226-227-231-232.