

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. ex art. 568 c.p.c. architetto Francesca MAZZOCCHI, nell'Esecuzione Immobiliare
273/2022

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****



INCARICO

La sottoscritta arch. **Francesca Mazzocchi**, con studio a Pontinia (LT) in Via Alcide De Gasperi n.12, PEC **francesca.mazzocchi@archiworldpec.it**, mail: **francesca.mazzocchi@gmail.com**, cell. 338.7417128, accettava incarico di CTU, prestando giuramento di rito in via telematica, in data 26/06/2023, presso il Tribunale di Latina, previa nomina del 22/06/2023 disposta dal G.E. **Dott.ssa Alessandra Lulli**

PREMESSA

Dalla documentazione depositata dal creditore precedente, *****Omissis*****, si desume che l'esecuzione immobiliare contro la società *****Omissis*****, grava sulla quota e diritti spettante alla società eseguita per gli immobili, giusto atto di pignoramento immobiliare trascritto a Latina il 20/12/2022 Reg. Part. n. 25218 e Reg. Gen. 34109.

Documentazione ipocatastale

Verificata la documentazione ipocatastale depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, a completamento della stessa, il giorno 07/11/2023, la sottoscritta C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Latina – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR. II.) al fine di estrarre stampa di ispezioni ordinarie sintetiche e specifiche formalità sia per immobile che per soggetto, relativamente al periodo dal 24/06/1992 al 06/11/2023. Da tale verifica e indagine è emerso che, alla data del 18/03/2021 e il 15/06/2021, oltre a quelle già riportate nella documentazione ipocatastale prodotta, non sono presenti ulteriori formalità (**allegato n.1**).

IMMOBILI E SOGGETTI

Sono sottoposti ad esecuzione immobiliare i seguenti beni:

QUADRO A - IMMOBILI

Comune di Lenola

Unità negoziale n.1

Catasto Fabbricati: Foglio 14, Particelle 390, Cat. D/8, Rendita Catastale € 10.648,36

Catasto Terreni: Foglio 14, Particella 384, Seminativo, classe 2, superficie 29 are 20 centiare reddito dominicale € 14,33, reddito agrario € 15,83

Foglio 14, Particella 742, Seminativo, classe 3, superficie 20 are 69 centiare reddito dominicale € 7,48, reddito agrario € 10,15

Foglio 14, Particella 747, Seminativo, classe 3, superficie 12 are 39 centiare reddito dominicale € 4,48, reddito agrario € 6,08.

Il tutto riportato nella documentazione catastale (**allegato n. 2**).

QUADRO B - SOGGETTI

A favore:

*****Omissis***:** – diritto di proprietà quota 1/1 sull'U.N. n. 1

Contro:

*****Omissis***** – diritto di proprietà quota 1/1 sull'U.N. n° 1



ACCESSI E SOPRALLUOGHI

In data 14/07/2023 si procedeva all'accesso ai luoghi oggetto di stima ubicati a Lenola (LT), via SP Lenola. Gli immobili erano individuati per mezzo estratto di mappa e fotografia satellitare. Quest'ultima si riproduce in allegato (**allegato n.3**) per rendere più semplice la lettura dell'ambito territoriale ove gli immobili sono collocati. Le operazioni peritali iniziate **alle ore 10,20**, alla presenza dell'Avv. Antonella De Simone nella qualità di Custode Giudiziario, della Sig.ra *****Omissis*****

, sono state indirizzate, in prima istanza, ad una ricognizione nell'area circostante lo stabile col fine di raccogliere elementi utili per il giudizio di stima. Il sopralluogo proseguiva all'interno dell'immobile, dove erano eseguiti il rilievo metrico e fotografico, oltre ad esaminare il bene nelle sue caratteristiche tecnico-costruttive. In particolare il rilievo era prodotto sulla base della planimetria catastale estratta telematicamente in data 05.07.2023. Il sopralluogo era chiuso con relativo verbale (**allegato n.4**) alle ore 12,00, lo stesso era letto, firmato e sottoscritto dagli intervenuti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Rif.1**-Opificio destinato alla produzione di olio, con annesse tettoie e corte esclusiva, composto da un fabbricato destinato alla lavorazione delle olive ed annessi locali dedicati alla vendita, servizi igienici ed uffici amministrativi. Il secondo fabbricato destinato all'imballaggio stoccaggio e deposito prodotto finito. Identificato al catasto fabbricati al foglio 14, particella 390, Cat. D/8, Rendita Catastale € 10.648,36
- Rif. 2** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 14, Particella 384, Seminativo, classe 2, superficie 29 are 20 centiare reddito dominicale €14,33, reddito agrario € 15,83
- Rif. 3** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 14, Particella 742, Seminativo, classe 3, superficie 20 are 69 centiare reddito dominicale € 7,48, reddito agrario € 10,15
- Rif. 4** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 14, Particella 747, Seminativo, classe 3, superficie 12 are 39 centiare reddito dominicale € 4,48, reddito agrario € 6,08.

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto di RGE 273/2022 sono ubicati e ubicati sulla via SP Lenola in prossimità del centro urbano del Comune di Lenola. Ai Fabbricati vi si accede mediante strada di accesso privata la quale termina con la suddetta proprietà, delimitata da cancello carrabile.

Per facilitare la lettura possiamo distinguere gli edifici in fabbricato A e fabbricato B. Il Fabbricato A destinato alla produzione dell'olio è stato realizzato autorizzato con **Concessione edilizia n. 359 del 14/09/1987, variante della Concessione Edilizia n. 242 del 22.02.1984** e successivo cambio di destinazione d'uso da caseificio a frantoio oleario, autorizzato con Permesso di Costruire n. 469 del 24.10.2012. Per il fabbricato B, è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso, da lavorazione e stagionatura formaggi a locale lavorazione prodotti agroalimentari, con **Permesso di Costruire n. 553 del 23.01.2015**. La restituzione grafica del rilievo metrico dei due fabbricati oggetto di esecuzione (**allegato n.7**) evidenzia la reale configurazione planimetrica degli immobili e la loro effettiva destinazione d'uso. **Il fabbricato A** è destinato alla produzione dell'olio ed è caratterizzato dall'area di produzione dell'olio stesso, da un'area di vendita e da ambienti accessori quali servizi igienici, cella frigo ed ufficio sito al piano definito ammezzato. Il piano primo è adibito ad abitazione, diversamente da quanto riportato nell'elaborato grafico a base di Permesso di Costruire n. 469 del 24.10.2012, nel quale gli ambienti hanno destinazione mensa, direzione ed uffici. **Il fabbricato B** è destinato alla lavorazione dei prodotti agroalimentari, imballaggio e stoccaggio merci, con annessi servizi igienici ed ufficio. Alla zona destinata ai servizi igienici mancano alcune opere di rifinitura quali montaggio porte e sanitari.



Lo stato manutentivo e di conservazione può ritenersi, in tutti i suoi elementi edilizi, discreto come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata. (**allegato n.5**)

I terreni oggetto di esecuzione immobiliare sono situati specularmente ai fabbricati, lungo il lato prospiciente la strada. Si presentano incolti e su di essi si riversa l'impianto di subirrigazione della rete fognante.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il **fabbricato A** è costituito da struttura in c.a. e composto da n. 3 piani collegati tramite una scala interna, che collega il punto vendita con il locale frantoio e ufficio a piano ammezzato, e una scala esterna sempre in c.a. che si diparte dal piano terra fino a raggiungere il piano secondo adibito ad abitazione. Le finiture interne ed esterne sono del tipo civile: il rivestimento dei bagni è in maioliche, la tinteggiatura delle pareti interne in tinta lavabile, gli infissi esterni in alluminio e gli impianti idrici ed elettrici rispondenti alle vigenti normative in materia. L'intero fabbricato è dotato di servizi di urbanizzazione idrica ed elettrica, mentre per la rete fognante è presente fossa IMHOFF con sistema a dispersione mediante impianto di subirrigazione (Autorizzazione allo scarico n. 4061 del 31.12.2012). E' stato rilasciato dal Comune di Lenola, Certificato di agibilità prot.n. 4162 del 09/11/2012

Il fabbricato B

Il fabbricato B è costituito da struttura in c.a. composto da un unico piano fuori terra, il rivestimento dei bagni è in maioliche, la tinteggiatura in tinta lavabile, gli infissi esterni in alluminio e gli impianti idrici ed elettrici rispondenti alle vigenti normative in materia, mentre per la rete fognante è presente fossa IMHOFF con sistema a dispersione mediante impianto di subirrigazione (Autorizzazione allo scarico del 04.11.2016).

TITOLARITÀ

Il bene oggetto dell'esecuzione, appartiene a

- *****Omissis*****

Gli immobili sono posti in vendita per i seguenti diritti:

- *****Omissis*****
- (proprietà 1/1)

Gli immobili sono pervenuti al debitore con atto di compravendita Notaio Schettino Marciano in Formia, del 08/10/2013, repertorio 10470 raccolta 7693, trascritto il 14/10/2013 al numero di Registro Particolare 16118 e Registro Generale n. 24313 (**allegato n.6**).

CONSISTENZA FABBRICATI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
1.Fabbricato A Piano rialzato	276,88 mq	320,70 mq	1,00	320,70 mq	3,80 ml	rialzato
Piano ammezzato	22,07 mq	26,52 mq	1,00	26,52 mq	2,70 ml	ammezzato
Piano primo	94,76 mq	111,69 mq	1,00	111,69 mq	3,70 ml	1
Terrazzo di copertura	240,70 mq	265,42 mq	0,4	106,17 mq		1
Tettoia (autorizzata)	58,00 mq	58,00 mq	0,40	23,20 mq	8,20 ml	rialzato
2. fabbricato B piano terra	381,69 mq	452,35 mq	1,00	452,35 mq	3,05 ml	T



Area cortilizia	3800 - (425,35 + 468)mq (superficie catastale meno le volumetrie)	2906,00	0,10	1331,23 mq		
Totale superficie convenzionale:				1331,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1331,23 mq		

CONSISTENZA TERRENO FOGLIO 14, PARTICELLA 384

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	0,00 mq	0,00	2920,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2920,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2920,00 mq		

CONSISTENZA TERRENO FOGLIO 14, PARTICELLA 742

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	0,00 mq	0,00	2920,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2069,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2069,00 mq		

CONSISTENZA TERRENO FOGLIO 14, PARTICELLA 747

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	0,00 mq	0,00	1239,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2920,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2920,00 mq		



Corrispondenza catastale

Dal confronto della planimetria in atti (**allegato n.2**) con le risultanze del rilievo (**allegato n.7**) sono state riscontrate delle difformità esterne del **fabbricato A** relative alla tettoia esterna ed alla diversa destinazione d'uso e distribuzione interna del piano secondo adibito ad abitazione.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)-Comune di Lenola									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
14	390				D/8			€ 10.648,36	T-1

Catasto terreni (NCT) Comune di Lenola									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
14	334				Seminativo	2	2920	14,33	15,83

Catasto terreni (NCT) Comune di Lenola									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
14	747				Seminativo	3	1239	4,48	6,08

Catasto terreni (NCT) Comune di Lenola									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
14	742				Seminativo	3	2069	7,48	10,15

STATO DI OCCUPAZIONE

Con l'accesso eseguito con il sopralluogo del 14/07/2023, il piano secondo del fabbricato A risultava occupato dal *****Omissis*****

E' in essere un contratto di locazione con la società *****Omissis***** è il legale rappresentante.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti					
Dal 08/07/2013	***Omissis***	Atto di COMPRAVENDITA					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Schettino marciano	08/10/2013	10470	7693		
				Trascrizione			
				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				Conservatoria dei Registri di Latina	14/10/2013	24313	16118
				Registrazione			
				Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/1984 al 08/07/2013	***Omissis***	Atto di compravendita					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Luigi La Gioia	09/06/1984	2107	922		
				Trascrizione			
				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				Registrazione			
				Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta diversa rispetto all'attuale proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR. II.) aggiornate al 07/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati:



Rif.1

1. TRASCRIZIONE del 14/10/2013 - Registro Particolare 16118 Registro Generale 24313 Pubblico ufficiale SCHETTINO MARCIANO Repertorio 10470/7693 del 08/10/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 14/10/2013 - Registro Particolare 2374 Registro Generale 24315 Pubblico ufficiale SCHETTINO MARCIANO Repertorio 10471/7694 del 08/10/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. ISCRIZIONE del 15/11/2019 - Registro Particolare 4126 Registro Generale 25964 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4459/5719 del 14/11/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
4. TRASCRIZIONE del 20/12/2022 - Registro Particolare 25218 Registro Generale 34109 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5322 del 25/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Rif.2

1. TRASCRIZIONE del 14/10/2013 - Registro Particolare 16118 Registro Generale 24313 Pubblico ufficiale SCHETTINO MARCIANO Repertorio 10470/7693 del 08/10/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 14/10/2013 - Registro Particolare 2374 Registro Generale 24315 Pubblico ufficiale SCHETTINO MARCIANO Repertorio 10471/7694 del 08/10/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 20/12/2022 - Registro Particolare 25218 Registro Generale 34109 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5322 del 25/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Rif.3

1. TRASCRIZIONE del 14/10/2013 - Registro Particolare 16118 Registro Generale 24313 Pubblico ufficiale SCHETTINO MARCIANO Repertorio 10470/7693 del 08/10/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 14/10/2013 - Registro Particolare 2374 Registro Generale 24315 Pubblico ufficiale SCHETTINO MARCIANO Repertorio 10471/7694 del 08/10/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 20/12/2022 - Registro Particolare 25218 Registro Generale 34109 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5322 del 25/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Rif.4

1. TRASCRIZIONE del 21/02/1996 - Registro Particolare 2495 Registro Generale 3387 Pubblico ufficiale MORELLI DOMENICO ANTONIO Repertorio 9639 del 31/01/1996 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
2. TRASCRIZIONE del 21/02/1996 - Registro Particolare 2496 Registro Generale 3388 Pubblico ufficiale MORELLI DOMENICO ANTONIO Repertorio 9640 del 31/01/1996 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
3. TRASCRIZIONE del 01/03/1996 - Registro Particolare 3089 Registro Generale 4130 Pubblico ufficiale MORELLI DOMENICO ANTONIO Repertorio 9638 del 31/01/1996 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO
4. TRASCRIZIONE del 24/11/1998 - Registro Particolare 13922 Registro Generale 20584Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 95/267 del 04/04/1996 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
5. ISCRIZIONE del 23/09/1999 - Registro Particolare 3566 Registro Generale 18807Pubblico ufficiale LIGUORI GENNARO Repertorio 27577 del 17/09/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
6. TRASCRIZIONE del 13/04/2012 - Registro Particolare 5705 Registro Generale 8428Pubblico ufficiale MORELLI GIOVANNI Repertorio 1268/731 del 30/03/2012 ATTO TRA VIVI - PERMUTA
7. TRASCRIZIONE del 14/10/2013 - Registro Particolare 16118 Registro Generale 24313Pubblico ufficiale SCHETTINO MARCIANO Repertorio 10470/7693 del 08/10/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
8. ISCRIZIONE del 14/10/2013 - Registro Particolare 2374 Registro Generale 24315 Pubblico ufficiale SCHETTINO MARCIANO Repertorio 10471/7694 del 08/10/2013IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
9. TRASCRIZIONE del 20/12/2022 - Registro Particolare 25218 Registro Generale 34109 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5322 del 25/11/2022ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



NORMATIVA URBANISTICA

I beni eseguiti ricadono nella Zona E "Zona agricola" del Piano Regolatore Generale. Più precisamente i terreni ricadono in zona denominata E1 Agricola del vigente P.R.G. L'area di ubicazione dei fabbricati e dei terreni, è stata inquadrata anche in relazione al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e al Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Nel P.T.P.R. l'immobile è inserito nella Tav. 41 Foglio 415 Nella Tav. A (Sistemi ed ambiti del paesaggio) l'area è compresa nella zona "Paesaggio naturale di continuità e paesaggio agrario di valore". Nella Tav. B (Beni paesaggistici) l'immobile non ricade in "protezione dei parchi e delle riserve naturali". Relativamente al P.A.I. la zona ricade in zona bianca.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Relativamente alla regolarità edilizia è stata condotta indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lenola, si è potuto quindi accertare che per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono state rilasciate dal Comune di Lenola le seguenti concessioni:

- Il Fabbricato A destinato alla produzione dell'olio è stato realizzato autorizzato con **Concessione edilizia n. 359 del 14/09/1987, variante della Concessione Edilizia n. 242 del 22.02.1984** e successivo cambio di destinazione d'uso da caseificio a frantoio oleario, autorizzato con Permesso di Costruire n. 469 del 24.10.2012.
- Per il fabbricato B, è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso, da lavorazione e stagionatura formaggi a locale lavorazione prodotti agroalimentari, con **Permesso di Costruire n. 553 del 23.01.2015.**

Per il fabbricato A è stata riscontrata una difformità riguardante le tettoie esterne. La tettoia di accesso all'area vendita è priva di titolo autorizzativo. La tettoia che circonda il fabbricato nella parte anteriore risulta più lunga rispetto a quella rappresentata nell'elaborato grafico allegato al titolo autorizzativo.

I vari passaggi autorizzativi sono stati ricostruiti insieme all'addetto dell'Ufficio tecnico, in quanto alcuni fascicoli risultano mancanti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- E' presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, degli accessi, caratteristiche e consistenze, si ritiene opportuna la vendita del bene pignorato in un unico lotto. Lo scopo pratico della stima, ha indotto la CTU, per la ricerca dell'attuale valore commerciale, ad applicare il metodo di stima sintetico-comparativo. I parametri unitari o di consistenza che incidono positivamente o negativamente sul valore commerciale corrente sono da ricercare nella zona di ubicazione, nella destinazione urbanistica, nel regime vincolistico vigente, nello stato di conservazione, nelle reti infrastrutturali, nelle opere di urbanizzazione e nei servizi forniti dall'amministrazione comunale. Inoltre si è tenuto conto degli elementi acquisiti nei sopralluoghi, (caratteristiche costruttive, stato di conservazione, difformità edilizie, situazione condominiale) nelle indagini condotte presso operatori immobiliari accreditati e tecnici immobiliari operanti nella zona, nonché i valori unitari per il territorio in esame, espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Premesso ciò, esaminati i vari fattori che concorrono al prezzo di stima e rilevato che il valore attuale dell'immobile è dedotto con una stima



basata su un'indagine dei prezzi praticati attualmente dal mercato immobiliare per beni di analoghe caratteristiche, si indica il più attendibile valore di mercato.

Si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Rif.1-Opificio destinato alla produzione di olio, con annesse tettoie e corte esclusiva, composto da un fabbricato destinato alla lavorazione delle olive ed annessi locali dedicati alla vendita, servizi igienici ed uffici amministrativi. Il secondo fabbricato destinato all'imballaggio stoccaggio e deposito prodotto finito. Identificato al catasto fabbricati al foglio 14, particella 390, Cat. D/8, Rendita Catastale € 10.648,36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
1.Fabbricato A Piano rialzato	276,88 mq	320,70 mq	1,00	320,70 mq	3,80 ml	rialzato
Piano ammezzato	22,07 mq	26,52 mq	1,00	26,52 mq	2,70 ml	ammezzato
Piano primo	94,76 mq	111,69 mq	1,00	111,69 mq	3,70 ml	1
Terrazzo di copertura	240,70 mq	265,42 mq	0,4	106,17 mq		1
Tettoia (autorizzata)	58,00 mq	58,00 mq	0.40	23,20 mq	8,20 ml	rialzato
2. fabbricato B piano terra	381.69 mq	452,35 mq	1,00	452,35 mq	3,05 ml	T
Area cortilizia	3800 - (425,35 + 468)mq (superficie catastale meno le volumetrie)	2906,00	0,10	1331,23 mq		
Totale superficie convenzionale:				1331,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1331,23 mq		

Superficie convenzionale complessiva mq 1331,23 x valore unitario € 500,00/mq

Valore di stima: € 665.615,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 599.053,50

Valore finale di stima arrotondato: € 599.000,00 (cinquecentonovantanove/00)

Il deprezzamento sul valore ordinario di mercato è stato applicato in considerazione degli eventuali costi per il completamento della zona destinata ai servizi igienici del fabbricato B, nei quali mancano alcune opere di rifinitura quali montaggio porte e sanitari e per gli oneri passivi da sostenere per la demolizione dell'abuso edilizio (tettoie esterne) nonché per le spese tecniche, di istruttoria e di segreteria necessari ai fini della regolarizzazione della pratica edilizia.



Rif. 2 Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 14, Particella 384, Seminativo, classe 2, superficie 29 are 20 centiare reddito dominicale €14,33, reddito agrario € 15,83

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 2 - Terreno	2920,00 mq	3,00 €/mq	€ 8.760,00	(1/1)	€ 8.760,00
Totale:					€ 8.760,00

Rif. 3 Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 14, Particella 742, Seminativo, classe 3, superficie 20 are 69 centiare reddito dominicale € 7,48, reddito agrario € 10,15

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 2 - Terreno	2069,00 mq	3,00 €/mq	€ 6.207,00	(1/1)	€ 6.207,00
Totale:					€ 6.207,00

Rif. 4 Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 14, Particella 747, Seminativo, classe 3, superficie 12 are 39 centiare reddito dominicale € 4,48, reddito agrario € 6,08.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 2 - Terreno	1239,00 mq	3,00 €/mq	€ 3.717,00	(1/1)	€ 3.717,00
Totale:					€ 3.717,00

Valore di stima: € 18.684,00

Deprezzamento del 50,00 %

Valore finale di stima: € 9.342,00

Il valore unitario pari ad €/mq 1,50 è derivato dalla riduzione del prezzo in una normale condizione patrimoniale e ubicativa determinata in 3,00 €/mq. La riduzione è stata applicata per la svantaggiata collocazione del terreno e per l'indivisibilità del lotto di terreno (ridotta consistenza della superficie) e per la presenza dell'impianto di subirrigazione del sistema fognante.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta esperta ex art. 568 c.p.c. invia copia alle parti sia tramite PEC sia con raccomandata AR e deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pontinia, lì 13/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Francesca Mazzocchi



ELENCO ALLEGATI

- ✓ N° 1 - Visure Ipotecarie
- ✓ N° 2 - Documentazione Catastale
- ✓ N° 3 - Inquadramento su base satellitare
- ✓ N° 4 - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 5 - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 6 - Atto provenienza immobile
- ✓ N° 7 - Restituzione grafica rilievo metrico
- ✓ N° 8 - Titoli Edificatori
- ✓ N° 9 - Visura Camerale
- ✓ N° 10- Contratto di locazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Rif.1-Opificio destinato alla produzione di olio, con annesse tettoie e corte esclusiva, composto da un fabbricato destinato alla lavorazione delle olive ed annessi locali dedicati alla vendita, servizi igienici ed uffici amministrativi. Il secondo fabbricato destinato all'imballaggio stoccaggio e deposito prodotto finito. Identificato al catasto fabbricati al foglio 14, particella 390, Cat. D/8, Rendita Catastale € 10.648,36

Rif. 2 Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 14, Particella 384, Seminativo, classe 2, superficie 29 are 20 centiare reddito dominicale €14,33, reddito agrario € 15,83

Rif. 3 Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 14, Particella 742, Seminativo, classe 3, superficie 20 are 69 centiare reddito dominicale € 7,48, reddito agrario € 10,15

Rif. 4 Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 14, Particella 747, Seminativo, classe 3, superficie 12 are 39 centiare reddito dominicale € 4,48, reddito agrario € 6,08.

Prezzo base d'asta: € 608.342,00



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 273-2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: 608.342,00

Ubicazione:	Lenola (LT) - Via SP Lenola		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<p>Opificio destinato alla produzione di olio, con annesse tettoie e corte esclusiva, composto da un fabbricato destinato alla lavorazione delle olive ed annessi locali dedicati alla vendita, servizi igienici ed uffici amministrativi. Il secondo fabbricato destinato all'imballaggio stoccaggio e deposito prodotto finito. Identificato al catasto fabbricati al foglio 14, particella 390, Cat. D/8, Rendita Catastale € 10.648,36</p> <p>Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 14, Particella 384, Seminativo, classe 2, superficie 29 are 20 centiare reddito dominicale €14,33, reddito agrario € 15,83</p> <p>Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 14, Particella 742, Seminativo, classe 3, superficie 20 are 69 centiare reddito dominicale € 7,48, reddito agrario € 10,15</p> <p>Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 14, Particella 747, Seminativo, classe 3, superficie 12 are 39 centiare reddito dominicale € 4,48, reddito agrario € 6,08.</p>	Superficie	1331,23 mq
Pertinenze:			2920 mq
Stato conservativo:			2069 mq
Descrizione:	<p>Opificio destinato alla produzione di olio, con annesse tettoie e corte esclusiva, composto da un fabbricato destinato alla lavorazione delle olive ed annessi locali dedicati alla vendita, servizi igienici ed uffici amministrativi. Il secondo fabbricato destinato all'imballaggio stoccaggio e deposito prodotto finito. Identificato al catasto fabbricati al foglio 14, particella 390, Cat. D/8, Rendita Catastale € 10.648,36.</p> <p>Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 14, Particella 384, Seminativo, classe 2, superficie 29 are 20 centiare reddito dominicale €14,33, reddito agrario € 15,83</p> <p>Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 14, Particella 742, Seminativo, classe 3, superficie 20 are 69 centiare reddito dominicale € 7,48, reddito agrario € 10,15</p> <p>Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 14, Particella 747, Seminativo, classe 3, superficie 12 are 39 centiare reddito dominicale € 4,48, reddito agrario € 6,08.</p>		1239 mq
Vendita soggetta a IVA:	SI	Superficie	

