

TRIBUNALE DI VELLETRI

Esecuzione Immobiliare n. 509/2006

promossa da

ALFA '88 S.r.l. + 1

contro

G.E. dott. Enrico Colognesi

RISPOSTA ALL'INTEGRAZIONE C.T.U.

RICHIESTA IN DATA 13/09/2022 per

Udienza Rinvia al 18/10/2022

Con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto **Arch. Giancarlo IACOACCI**, veniva incaricato di verificare ed eventualmente rideterminare la composizione del lotto N 1, della sopra citata pratica e nello specifico di verificare i beni individuati con i numeri n 4, 5 e 6 ed eventualmente modificare il bando di gara allegato a tale pratica riguardante il solo Signor

Descrizione e valutazione degli immobili assegnati a

Vi è da evidenziare, come riportato nella precedente C.T.U. dello scrivente, che l'atto di divisione effettuato tra , effettuato dal Notaio Silvestroni di Roma in data 03/08/2007 repertorio n. 261993 raccolta n. 27473, è stato rogitato successivamente alla data di notifica e trascrizione del pignoramento immobiliare.



PREMESSO

- che il giorno 13/09/2022, lo scrivente è stato incaricato dal Giudice dell'Esecuzione, Dr. ENRICO COLOGNESI, per la procedura esecutiva n 509/06 R.G.ES. Immo.ri, di verificare quanto richiesto dall'Avvocato Daniela Caponi cioè di accertare se i beni riportati nella mia precedente perizia, Esecuzione immobiliare n.509/2006+63/2007 risalente al 07/11/2018, individuati al Lotto n. 1, identificati al n 4, 5 e 6, appartengono al Signor
- Essendo la procedura an 509/06 identificata al Signor o, accertato che nel lotto n 1 i beni n 4, 5 e 6 appartengono al Signor , stralciarli da tale lotto, come richiesto dal suo rappresentante legale.
(Avvocato Daniela Caponi)
- Nella eventualità che tali proprietà siano del Signor riformulare tale lotto e rivedere il valore di stima riformulando il bando di vendita.
- I beni individuati con i numeri 4 5 e 6 sono individuati catastalmente nel comune di Pomezia (G 811) RM al Foglio 3 Particella **211**-Particella **212** e Particella **208**.
- Come si evince dalla visura attuale per soggetto datata 13/09/2022, che allego alla presente, **vedi allegato n 1**, tali immobili risultano del Signor C e pertanto constatato la proprietà si procede alla modifica del lotto n.1 nel suo valore di stima aggiornando.



STIMA del Lotto n.1

Per tale argomento vedasi le argomentazioni riportate nella precedente stima. Riporto un estratto della stessa: *All'attualità, viene riformulata la nuova stima di tutto il compendio immobiliare (fabbricati e terreni) e riformulata secondo il quesito posto in udienza del 18/09/2018*

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadrato che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, che hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.)

LOTTO N. 1

- **Bene n. 1** – Autorimessa ubicata a Pomezia (RM), Via Campo Ascolano n. 20

Locale autorimessa posto al piano seminterrato identificato al Catasto

Fabbricati – **Foglio 3 Particella 213 Subalterno 1**

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

Valore di stima del bene € 188.680,00

- **Bene n. 2** – Magazzino ubicato a Pomezia (RM), Via Campo Ascolano con



il n. 20

Magazzino posto al piano terra identificato al Catasto Fabbricati – **Foglio 3**

Particella 213 Subalterno 3

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

Valore di stima del bene € 178.106,25

- **Bene n. 3** – Abitazione ubicata a Pomezia (RM), Via Campo Ascolano n. 20

Abitazione posta al piano primo e secondo identificata al Catasto Fabbricati – **Foglio 3 particella 213 subalterno 5**

L'immobile viene posto in vendita per la quota di 1/1

Valore di stima del bene € 360.396,60

- **Bene n. 4** –Soppreso in quanto di Proprietà
- **Bene n. 5** –Soppreso in quanto di Proprietà
- **Bene n. 6** –Soppreso in quanto di Proprietà

Totale valore di stima del lotto n°1 € 727.182,85

La precedente valutazione di stima del lotto n.1 riportava un valore dei sei beni di € 912.390,85.

Con la presente rettifica il nuovo valore da considerare del lotto n.1 sarà di € 727.182,85.

Tanto dovevo per l'espletamento dell'incarico ricevuto .

Il C.T.U.

Architetto Giancarlo Iacoacci

Si allega: *visura attuale per soggetto datata 13/09/202.*

