

62106.

TRIBUNALE DI LATINA

Esecuzione Immobiliare n° 282/06 R.G.E. - Prossima Udiienza 04 giugno 2008



Oggetto:

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Creditore procedente:

MONTE dei PASCHI di SIENA s.p.a.
(Avv. Fabio CIRILLI)

Debitore executato:

Creditore intervenuto:

Lotto due

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 6-3-08
IL CANCELLIERE

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Consulente Tecnico d'Ufficio

GEOM. IGINO BRUSCHI - VIA PERSICARA 17/A - ☎ 339.2041090 - 04100 LATINA

ESTENSIONE DELLA CONSULENZA

La relazione si articola nei seguenti capitoli :

| | |
|---|-------------------|
| Capitolo n. 1 – Premesse | <i>pag. n. 2</i> |
| Capitolo n. 2 – Oggetto – Sopralluoghi ed accessi | <i>pag. n. 5</i> |
| Capitolo n. 3 – Descrizione del compendio pignorato | <i>pag. n. 6</i> |
| Capitolo n. 4 – Titolarità del compendio | <i>pag. n. 7</i> |
| Capitolo n. 5 – Regolarità urbanistica | <i>pag. n. 8</i> |
| Capitolo n. 6 – Risultanze catastali | <i>pag. n. 8</i> |
| Capitolo n. 7 – Divisibilità del compendio | <i>pag. n. 8</i> |
| Capitolo n. 8 – Determinazione del valore attuale | <i>pag. n. 9</i> |
| Capitolo n. 9 – Risposta ai quesiti - Conclusioni | <i>pag. n. 10</i> |

Appendici ed allegati

pag. n. 13

1 - PREMESSE

Il giorno 12 dicembre 2007 il sottoscritto Geom. Igino BRUSCHI, con studio professionale in Latina via Persicara 17/A, veniva nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.

All'Udienza dell'8 gennaio 2008 lo scrivente, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti.

Proceda l'Esperto:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate 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'articolo 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 ultraventennale (ove non risulta dalla documentazione in atti);
- 2) **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).
- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo 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 dichiarazione 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 al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47;
 - 7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (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 dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 8) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, alla loro formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i vari 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21.03.1978, n. 59, convertito in L. 18.05.1978, 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 ancora 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 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).

Dispone, inoltre, che l'Esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invii**, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- e) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- f) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario

resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

g) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

h) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

2 - OGGETTO - SOPRALLUOGHI ed ACCESSI

Dall'esame del fascicolo di causa depositato dal creditore procedente, l'esecuzione formulata a carico del signor
quota e diritti ad esso spettante sul compendio immobiliare ubicato in Comune di Latina, viale dello Statuto 19, in virtù dell'azione procedurale promossa dal **MONTE dei PASCHI di SIENA s.p.a.** giusto verbale di pignoramento immobiliare trascritto in Latina il 27 novembre 2006 al n° 22778 del Registro Particolare e n° 38859 del registro Generale, con il quale si sottopone ad esecuzione forzata per espropriazione il seguente immobile:

QUADRO B - IMMOBILI

Comune di Latina - via dello Statuto

Unità Negoziale n° 1:

Catasto Urbano - foglio 147 particella 15 sub. 16 - Natura A2 -

QUADRO C - SOGGETTI

A favore:

MONTE dei PASCHI di SIENA s.p.a. - piena proprietà e quota di 1/1 sull'U.N. n° 1

Contro:

- piena proprietà e quota di 1/1 sull'U.N. n° 1

Dopo aver esaminato attentamente la documentazione ipocatastale, sostituita dalla certificazione notarile del Dott. _____ notaio in Latina, ed **accertato** la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto e certificazione ipo-catastale delle iscrizioni e trascrizioni anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento) a mezzo di lettera raccomandata A.R. inviata al Debitore Esecutato ed al Creditore procedente, il Consulente

fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **28 gennaio 2008** ore 15:00 presso l'immobile pignorato.

Il Consulente, dopo aver dato lettura dei quesiti formulati, eseguiva la ricognizione generale dell'immobile acquisendo e rilevando tutti gli elementi tecnici essenziali alla redazione dell'elaborato peritale nonché alla verifica della corrispondenza dei luoghi con le certificazioni catastali preventivamente richiesti presso l'Agenzia del Territorio di Latina.

Si eseguiva, altresì, il solo rilievo fotografico esterno dell'immobile pignorato.

Le operazioni terminavano alle ore 15:20 con la sottoscrizione del *Verbale inizio operazioni peritali*.

Successivamente, lo scrivente CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina al fine di acquisire la necessaria documentazione circa la legittimità urbanistica dell'immobile pignorato.

3 - DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

L'immobile pignorato, ubicato nel centro urbano di Latina via dello Statuto - angolo via Monti, è rappresentato da un appartamento con destinazione residenziale posto al primo piano int. 1 del corpo di fabbrica esterno ma facente parte del fabbricato articolato complessivamente su sei piani fuori terra, oltre ad un piano interrato avente accesso unico dal civico 19 della predetta via.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in calcestruzzo armato con solai interpiano in latero-cemento; la copertura è piana.

Dotato di impianto ascensore, il fabbricato esternamente risulta intonacato ed opportunamente tinteggiato.

L'appartamento attualmente risulta adibito ad ufficio da parte dell'esecutato ove svolge la propria attività professionale anche se dal punto di vista urbanistico e catastale conserva sempre l'originaria destinazione residenziale.

Come meglio si evince dal rilievo planimetrico in appendice alla presente, l'immobile consta di un ampio ingresso, corridoio, cinque vani adibiti a studio, bagno; il tutto per una **superficie lorda pari a mq. 112,00** circa – di cui mq. 95,00

circa utili calpestabili – oltre a piccolo balconcino con affaccio su via Monti e balcone con affaccio verso l'interna corte condominiale per complessivi mq. 19,00; l'altezza utile pavimento - soffitto è pari a metri 2,70 circa.

Sulle finiture interne e dotazione proprie dell'unità immobiliare, lo scrivente ha rilevato quanto segue:

- *pavimentazione* : in marmo di buona qualità;
- *rivestimenti interni*: piastrelle in ceramica e tinteggiatura;
- *infissi interni* : in legno lucido finitura in ciliegio;
- *infissi esterni* : in profilati di alluminio anodizzato nero con vetri camera ed avvolgibili in pvc;
- *impianti* : riscaldamento autonomo alimentato con metano completo di elementi radiati in ghisa, idrico da acquedotto comunale, elettrico a norma Legge 46/90, fognario a mezzo di collettore pubblico, condizionamento con quattro gruppi split.

Dall'esame generale l'unità immobiliare in esame presenta uno stato di conservazione e manutenzione complessivamente ottimo.

4 - TITOLARITA' DEL COMPENDIO

L'immobile in esame risulta così pervenuto al debitore nella quota e diritti di cui sopra :

- con atto di compravendita del 13.07.1987 al rogito del notaio Raffaella Mandato di Latina, repertorio n° 44406, ivi trascritto il 23.07.1987 al n° 8758 del registro particolare, il signor _____, in regime di comunione dei beni, acquistava l'immobile in esame dall: _____
- con successivo atto di diritti reali a titolo gratuito del 27.05.1999 al rogito del notaio Maria Corteggiani di Latina, repertorio n° 16024, ivi trascritto il 01.06.1999 al n° 6435 del registro particolare,

5 - REGOLARITA' URBANISTICA

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina, il Consulente accertava che il fabbricato ove insiste l'unità immobiliare pignorata è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n° 140 del 08.07.1985, Voltura alla

6 - RISULTANZE CATASTALI

Dall'esame della documentazione versata dal creditore precedente e dai riscontri operati presso l'Agenzia del Territorio di Latina il Consulente allo stato attuale l'immobile risulta regolarmente aggiornato, classato ed in testa al debitore con i seguenti dati identificativi:

Catasto Fabbricati di Latina

l/1;

| foglio | mapp. | sub | indirizzo | piano | cat. | cl | cons/ vani | rendita |
|--------|-------|-----|-------------------------|-------|------|----|------------|----------|
| 147 | 15 | 16 | viale dello Statuto, 19 | 1° | A/2 | 3 | 6 vani | € 418,33 |

7 - DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO

Tenuto conto delle caratteristiche, destinazione d'uso, ubicazione, accessi e divisione interne dell'unità immobiliare in esame, lo scrivente ritiene opportuno quanto giustificata la vendita in **un solo lotto** e precisamente:

LOTTO UNICO

Piena proprietà sull'appartamento ad uso residenziale posto al primo piano interno 1 di un fabbricato sito in Latina, viale dello Statuto n° 19 composto di sei vani catastali, a confine con vano scala condominiale, appartamento interno 2, affaccio su via Monti salvo altri; nel Catasto Fabbricati di detto Comune così intestato, classato ed identificato:

| foglio | mapp. | sub | indirizzo | piano | cat. | cl | cons/ vani | rendita |
|--------|-------|-----|-------------------------|-------|------|----|------------|----------|
| 147 | 15 | 16 | viale dello Statuto, 19 | 1° | A/2 | 3 | 6 vani | € 418,33 |

8 - DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE

Lo scopo pratico della stima ha indotto il Consulente alla ricerca del valore attuale commerciale del compendio in base al *Metodo di stima sintetico – comparativo*.

Il metodo di stima sintetico – comparativo pur non risultando tra i metodi analitici da ugualmente i valori ricercati purché si usi con discernimento e con cognizione esatta i valori correnti ricercati in loco unitamente a parametri unitari e di superfici praticati nel mercato edilizio della zona per immobili possibilmente con le identiche condizioni del cespite in esame.

Lo scrivente effettuava mirate ricerche presso esperti operatori e tecnici immobiliari operanti nella zona in esame analizzando, inoltre, i dati forniti dall'*Osservatorio dei valori Immobiliari* dell'Agenzia del Territorio di Latina.

I dati raccolti sono stati molti, tecnicamente attendibili e soddisfacenti tanto che sulla loro scorta si può procedere con tranquillità di coscienza alla valutazione richiesta.

Naturalmente si è tenuto in debita considerazione ulteriori elementi propri del compendio immobiliare quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'accesso e l'effettivo grado di commerciabilità dell'immobile nel contesto in cui trovasi.

Valutato l'aspetto tecnico ed architettonico del cespite, la situazione urbanistica innanzi relazionata, esaminati i vari fattori che concorrono alla formazione del prezzo di stima, attesa la consistenza agli effetti commerciali (compravendite e locazioni), rilevato ed accertato i prezzi attualmente correnti in zona per immobili aventi caratteristiche pressoché analoghe a quelli in esame, il Consulente indica il più attendibile valore di stima nella misura di 3200,00 €/mq. così da ottenere il seguente valore:

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| - Superficie residenziale : | mq. 112,00 |
| - Balconi: mq. 19,00 x 25% | mq. 4,75 |
| Sommano | mq. 116,72 |

MQ. 116,72 x 2.500,00 €/mq. = € 291.800,00 in cifra tonda € 292.000,00.

9 - RISPOSTA AI QUESITI - CONCLUSIONI

Esaminata la documentazione ipocatastale prodotta dai creditori procedenti, esperite le indagini ed acquisiti gli elementi necessari alla redazione dell'elaborato peritale in loco durante le attività di sopralluogo e presso i PP.UU. il Consulente, ritenendo di aver espletato l'incarico ricevuto, così conclude rispondendo ai quesiti formulati dall' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione:

1° Quesito)

- a) – la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. prodotta dal creditore procedente, sostituita dalla certificazione del notaio _____ di Latina risulta **completa e copre il ventennio** a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- b) – sulla base dei documenti in atti, lo scrivente ha predisposto l'allegato **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** gravanti sul compendio immobiliare pignorato;
- c) – non risultante dalla documentazione in atti, il Consulente ha acquisito i

2° Quesito)

A seguito del **regolare accesso** avvenuto alla presenza del figlio del debitore, il Consulente ha relazionato dettagliatamente sul cespite pignorato rimandando, all'uopo, la lettura del "cap. 3 - descrizione del compendio pignorato".

3° Quesito)

Il Consulente accertava la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

4° Quesito)

Non si è reso necessario procedere a variazioni catastali atteso che non sono state riscontrate difformità.

5° Quesito)

Il compendio immobiliare *de quo* ricade, secondo il vigente strumento urbanistico, nel quartiere "Centro Storico - Tribunale".

6° Quesito)

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina, il Consulente accertava che il fabbricato ove insiste l'unità immobiliare pignorata è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n° 140 del 08.07.1985, Voltura alla successive varianti n° 207 dell'11.11.1986 e n° 82 del 23.05.1987.

7° Quesito)

Tenuto conto delle caratteristiche, destinazione d'uso, ubicazione, accessi e divisione interne dell'unità immobiliare in esame, lo scrivente ritiene opportuno quanto giustificata la vendita in **un solo lotto** e precisamente:

LOTTO UNICO

Piena proprietà sull'appartamento ad uso residenziale posto al primo piano interno 1 di un fabbricato sito in Latina, viale dello Statuto n° 19 composto di sei vani catastali, a confine con vano scala condominiale, appartamento interno 2, affaccio su via Monti salvo altri; nel Catasto Fabbricati di detto Comune così intestato, classato ed identificato:

| foglio | mapp. | sub | indirizzo | piano | cat. | cl | cons/ vani | rendita |
|--------|-------|-----|-------------------------|-------|------|----|------------|----------|
| 147 | 15 | 16 | viale dello Statuto, 19 | 1° | A/2 | 3 | 6 vani | € 418,33 |

8° Quesito)

Il pignoramento trascritto contro il signor
relazionata unità immobiliare nella **quota di 1/1 e diritto di piena proprietà.**

9° Quesito)

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal medesimo

10° Quesito)

Come innanzi riferito l'esecuzione immobiliare non grava su immobile occupato da coniuge separato.

11° Quesito)

- Sul compendio immobiliare pignorati non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità;
- Sul bene pignorato non è stato rilevato l'esistenza di usi civici.
- Sul bene pignorato non gravano oneri di natura condominiale.

12° Quesito)

Lo scopo pratico della stima ha indotto il Consulente alla ricerca del valore attuale commerciale del compendio in base al *Metodo di stima sintetico – comparativo* trovato nella somma di € 292.000,00.

Inoltre l'Esperto :

- ha inviato a mezzo posta copia del proprio elaborato peritale, completo di allegati ed appendici, al creditore procedente ed agli esecutati assegnando loro un termine non superiore a **quindici giorni** prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita per far pervenire note di osservazioni al proprio elaborato peritale.

Tanto doveva accertare e valutare il Consulente in adempimento all'incarico ricevuto.

La presente relazione viene depositata in originale per il Tribunale e copia per l'eventuale Delegato alla Vendita, complete di adeguata e dettagliata descrizione del compendio immobiliare contenente gli elementi di cui al primo quesito nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Latina, li 04 marzo 2008

Il C.T.U.

(Geom. Igino BRUSCHI)



FOTO n° 1 - *Panoramica esterna del fabbricato ove insiste l'immobile pignorato evidenziato con la freccia*



FOTO n° 2 - *Panoramica esterna del fabbricato ove insiste l'immobile pignorato evidenziato con la freccia*



16

FOTO n° 3 - Panoramica esterna dell'immobile pignorato da via Monti



FOTO n° 4 - Panoramica esterna dell'immobile pignorato dalla corte interna



1 - PREMESSE

2 - CHIARIMENTI

Verificato quanto innanzi fatto rilevare al G.E. dal legale del debitore, lo scrivente riferisce che per puro errore materiale è stata indicata la valutazione unitaria nella misura di € 3.200,00/mq in luogo di quella effettiva pari a € 2.500,00/mq. come da successivo calcolo matematico.

Pertanto si conferma in € 292.000,00 il valore commerciale, alla data della stima, dell'immobile pignorato consistente in un appartamento residenziale posto al primo piano interno 1 di un fabbricato sito in Latina, viale dello Statuto n° 19, nel Catasto Fabbricati di detto Comune così classato ed identificato:

| foglio | mapp. | sub | indirizzo | piano | cat. | cl | cons/ vani | rendita |
|--------|-------|-----|-------------------------|-------|------|----|------------|----------|
| 147 | 15 | 16 | viale dello Statuto, 19 | 1° | A/2 | 3 | 6 vani | € 418,33 |

Latina, li 04 agosto 2008

I I C. T. U.



