

Dott. Arch. Italia Tuccinardi

P. IVA: 02693900595 C.F.: TCCTLI79A65F224P

Via Gioiello, 50 - 04026 Minturno (LT)

Tel.: 3208692717

Fax: 0771.680543

e-mail: tuccinardi.ital@tiscali.it

Pec: italia.tuccinardi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Prima sezione Civile R.G.E. n. 7546 / 2013

Giudice dell'Esecuzione DOTT. LULLI

Promossa da:

[REDACTED]

con l'avv.ti

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

convenuti:

[REDACTED]

IL C.T.U.

Dott. Arch. Italia Tuccinardi

Dott. Arch. Italia Tuccinardi

Via Gioiello, 50 - 04026 Minturno (LT)

Tel.: 3208692717

Fax: 0771680543

e-mail: tuccinardi.ital@tiscali.it

Pec: italia.tuccinardi@archiworldpec.it



PERIZIA TECNICA

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

Esecuzione immobiliare **R.G.E. n. 7546 / 2013** promossa da :

- **XXXX**
con l' avv.to [REDACTED] contro [REDACTED]; Giudice
dell'Esecuzione **Dott. Lulli**
- Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dal **Dott. Arch. Italia Tuccinardi**, con
studio in Minturno, Via Gioiello nr. 50, regolarmente iscritta all'Albo
professionale dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori della Provincia di Latina nella sezione A al n. 1103





Sopralluogo

Dopo aver esaminato il fascicolo agli atti, la sottoscritta tramite raccomandata PEC, dava comunicazione alle parti applicando la procedura di rito per fissare l'inizio delle operazioni peritali con il sopralluogo .

Quest'ultimo è stato fissato il giorno 31 del mese di Marzo 2021, alle ore 10:00, in Via Appia località Marina di Minturno nel Comune di Minturno (LT). Al sopralluogo erano presenti, oltre alla sottoscritta, il [REDACTED] convenuti. Durante il sopralluogo si è provveduto ad iniziare il rilievo planimetrico fotografico e topografico di tutto il compendio pignorato viste le dimensioni del lotto. Alle ore 14:00 la sottoscritta chiudeva il verbale **(vedi allegato 2)**.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n.1

1. a) **“Previo esame della relazione dell’esperto redatta nella procedura esecutiva R.G.E.74/2008, prodotta nel fascicolo di parte attrice, nonché previo accesso sui luoghi ed esame della documentazione, descriva il CTU il compendio oggetto del presente giudizio provenienze;**

Dall’analisi del fascicolo depositato al **Tribunale di Latina** nell’esecuzione immobiliare **n.74/08** promossa da l [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] s’evince l’atto di pignoramento di cui alla procedura in oggetto **ma in specifica i beni pignorati del [REDACTED]** (come richiesto dal giudice);

Tali beni coincidono con l’atto di pignoramento presente nella documentazione presentata in precedenza nell’esecuzione immobiliare n.74/08 e sono:



Beni di [REDACTED]

1. (1/1) Minturno loc. Dogana –fg.37- part.264 mq.3020 Terreno
2. (1/2) Fg.37-part.364- mq.1380 Terreno
3. (1/2) Fg.37-part.368- mq.26 Terreno
4. (1/2) Fg.41-part.76- mq.1573 Terreno
5. (1/2) Fg.45-part.137- mq.495 Terreno
6. (1/2) Fg.45-part.770- mq.3738 Terreno
7. (1/2) Fg.45-part.772- mq.81 Terreno
8. (1/2) Fg.40-part.614- mq.2952 Terreno
9. (1/2) Fg.40-part.134- sub 2 –vani 8 Immobile
10. (1/2) Fg.40-part.134- sub 1 Immobile
11. (1/6) Fg.40-part.291- mq.420 Terreno

2. a) **Verifichi il CTU le provenienze al ventennio in capo ai condividenti(di [REDACTED]), esclusivamente sulla base dei documenti in atti;**

Per quanto riguarda la documentazione ipotecaria, l'atto di pignoramento, di cui alla procedura esecutiva in oggetto, riporta tutti gli immobili suddetti, e specifica la seguente formalità:

- Ingunzione di pagamento a favore di Intesa San Paolo s.p.a. contro "XXXX" in persona del legale rappresentante p.t. nonchè i signori [REDACTED]
[REDACTED] in solido fra loro, per una somma di euro 170.722,24. (Decreto n.2818/07 (27/04/2007) Tribunale di Bologna;
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale
- Atto di precetto (in data 14.02.2008) per il pagamento della somma di euro 182.276,33;



- Atto di pignoramento come da oggetto della suddetta ipoteca e riguardante gli immobili sopradescritti.

Per ciò che riguarda la ulteriore documentazione ipotecaria si enuncia le seguenti formalità, risultanti in atti, nelle quali si fa esplicito riferimento agli immobili oggetto della presente perizia:

- Iscrizione ipotecaria giudiziaria per Complessivi € 700.000 di cui 675.761,74 per capitale contro [REDACTED] o e a favore della "Unicredit Banca spa" (iscritta a Latina il 02.03.2007-reg. part.3840) Grava su tutti i beni.

- Iscrizione di Ipoteca giudiziaria per complessivi € 250.000,00 di cui 140.605,74 per capitale contro [REDACTED] a favore della "Credito Cooperativo Bolognese Soc.Coop"(Iscritta a Latina il 10/05/2007-reg.part.6924).Grava su tutti i beni ad esclusione dei beni ai9e10 di proprietà Malagisi.

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale per complessivi € 220.000,00 a favore della " Intesa San Paolo spa" (Iscritta a Latina 11/05/2007 – reg. part. 6950.)

Nell'attestazione [REDACTED] il n.6950 di reg part. identifica l'iscrizione contro [REDACTED] a fronte di decreto ingiuntivo Tribunale di Bologna del 27/04/2007 emesso per sorte di euro 170.722,24 e grava su tutti i beni; invece, nell'attestazione del [REDACTED] lo stesso n.di reg part identifica l'iscrizione contro XXXX per capitale di euro 140.722,24 e grava sui beni di XXXX.

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale per Complessivi € 41.625,92 di cui 28.625,92 per capitale contro [REDACTED] della "Banca Popolare Commercio e Industria" (iscritta a Latina il 23.07.2008.-reg. part. 2847). Grava su tutti i beni di [REDACTED] ad esclusione dei beni ai n. 9 e 10 di proprietà di XXXX;

- Trascrizione art.18455 del 05-11-2008 – pignoramento immobiliare a favore di Credito Cooperativo Bolognese srl-Bologna contro [REDACTED]



██████████ (ad esclusione dei beni alla lettera d) ed e)
e sui beni di Malagisi (ad esclusione dei beni ai n.9 e 10):

- Trascrizione art. 2276 del 09.02.2009 –pignoramento immobiliare per euro 182.276,33 a favore di “Intesa San Paolo SPA “XXXXXX”.Grava su Tutti i beni.

3. a) Verifichi il CTU se la stima degli immobili già' operata sia ancora attuale;

I beni di ██████████ sono ubicati nel Comune di Minturno, più precisamente nella frazione di Marina di Minturno , zona pianeggiante che costeggia il mare e che si sviluppa sulla direttiva della Via Appia, collocandosi tra Scauri ed il fiume Garigliano urbanizzata per tutta la percorrenza.

Vi corre parallelamente, nella parte più interna la linea ferroviaria, tratta principale Roma – Napoli. Per i beni immobili pignorati si ritiene idoneo adottare il metodo di stima sintetico-comparativo Basandosi su vari parametri che fanno riferimento alla consistenza degli immobili, con relative pertinenze, si è tenuto conto dell'ubicazione rispetto sia alla rete viaria che ai servizi esistenti; si sono presi in esame e ponderati i prezzi medi di mercato correnti in zona per beni con caratteristiche e tipologia simili a quelle in oggetto, oltre che sentiti gli operatori del settore immobiliare nell'area circostante, ci si è avvalsi dei valori del borsino immobiliare della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) e dei valori desunti dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio .

Considerando la superficie commerciale delle unità immobiliari, ed adottando un criterio di stima sintetico-comparativo per la valutazione dei beni oggetto di perizia, si desumono i valori riportati nella seguente tabella, per i quali va comunque considerato l'incidenza negativa derivante da opere abusive ma in definizione di condono e il cattivo stato di mancata manutenzione dell'immobile, il tutto va a modificare il valore stabilito dalla precedente perizia immobiliare(RG N.74/08);



PART.	sub	Descrizione	Consistenza mq	Prezzo mq	Valore €
134	8	Appartameno PT + P1	150	600,00	90.000,00
134	8	Cantina ,magazzino e stalla	85	400,00	34.000,00
134	8	deposito	28	400,00	11.200,00
				Tot.	135.200,00
				Quota 1/2	€ 67.600

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni agricoli, si sono presi in esame e ponderati i prezzi medi di mercato correnti in zona per beni con caratteristiche e tipologia simili a quelle in oggetto, oltre che sentiti gli operatori del settore immobiliare nell'area circostante, ci si è avvalsi dei valori del borsino immobiliare della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) e dei valori desunti dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In riferimento anche alla descrizione dei terreni di proprietà [REDACTED] come meglio specificato alla risposta al quesito n.2, si elencano di seguito le varie particelle con i dati ai fini di una corretta valutazione:

(Per ogni particella il valore viene calcolato come prodotto della superficie espressa (mq) x il valore commerciale della zona del Comune d'appartenenza



Particella	Superficie mq	Descrizione Catastale	Valore di mercato	Valore
264	3.020,00	Seminativo Arborato	€10,00 €/mq	Quota € 30.200,00
364	1.380,00	Seminativo Arborato	€5,00 €/mq	Quota € 6900,00
368	26,00	Seminativo Arborato	€5,00 €/mq	Quota € 130,00
76	1.573,00	Seminativo Arborato	€5,00 €/mq	Quota 1/2 € 7.865,00
137	495,00	Seminativo	€5,00 €/mq	Quota € 2475,00
770	3.738,00	Seminativo	5,00 €/mq	Quota € 18.630,00
772	81,00	Seminativo	5,00 €/mq	Quota € 405,00

614	2.952,00	Seminativo Arborato	13,00 €/ha	Quota € 38.376,00
-----	----------	------------------------	------------	-----------------------------



291(strada)	420,00	Seminativo Arborato	13,00 €/mq	Quota € 5460,00
-------------	--------	------------------------	------------	---------------------------

Per tutte le particelle suddette si è tenuto conto dei parametri che influenzano la valutazione e quindi effettivo stato, utilizzo attuale, che corrispondono di base alla descrizione catastale esclusa la particella 291 il cui utilizzo a strada privata d'accesso alla proprietà, di uso pubblico e a fondo cieco fa scaturire comunque un asservimento logistico che porta a considerare dei coefficienti di differenziazione trascendendo il valore agricolo del fondo. Mentre sulla particella n.264 di esclusiva proprietà del [REDACTED]

Pertanto i valori di ciascun lotto risultano essere i seguenti:

Lotto n°3: Comune di Minturno:

Quota $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sull'immobile foglio 40 part.134 sub 8 = **€ 67.600**

Quota $\frac{1}{6}$ del diritto di proprietà sul terreno al foglio 40 part 291-mq 420 = **€ 910,00**

Quota $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sul terreno al foglio 40 part.614 -mq 2.952 = **€ 19.188,00**

Valore totale: **€ 87.698**

Lotto n°4: Comune di Minturno:

Quota $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sul terreno foglio 45 part.137-mq.495= **€ 1.237,50**

Quota $\frac{1}{6}$ del diritto di proprietà sul terreno al foglio 45 part 770-mq.3738= **€ 9.315,00**

Quota $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sul terreno al foglio 45 part.772 -mq 81= **€ 1.237,50**

Valore totale: **€ =10.755,00**

Lotto n°5: Comune di Minturno:

Quota $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sul terreno foglio 37 part.364-mq.1380= **€ 3.450,00**



Quota $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sul terreno al foglio 37 part 368-mq.2= € 65,00

Valore totale: €= 3.515,00

Lotto n°6: Comune di Minturno:

Quota $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà sul terreno foglio 41 part.76-mq.1573= € 3.932,50

Valore totale: €= 3.932,50

Lotto n°7: Comune di Minturno:

Piena proprietà sul terreno foglio 37 part.264=30.200,00

Valore totale: € 30.200,00

Quindi la stima degli immobili già operata si è modificata.

4. a) **Verifichi il CTU se gli immobili risultino comodamente divisibili;**

Gli Immobili risultano comodamente divisibili in due o più quote da definire.



CONCLUSIONI

Su apposito foglio a parte si riporta adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali e delle formalità gravanti sul bene per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Nel ringraziare per la fiducia accordatami, ritenendo di aver espletato completamente il mandato conferitomi, resto a disposizione per qualsiasi altro chiarimento.

Minturno, lì 24.06.2021

IL C.T.U.

Dott. Arch. ITALIA TUCCINARDI

