

TRIBUNALE DI VELLETRI

Esecuzione Immobiliare n. 509/2006 + 63/2007

promossa da

contro

G.E. dott. Enrico Colognesi

RISPOSTA ALL'INTEGRAZIONE C.T.U.

RICHIESTA IN DATA 18/09/2018

Con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto Arch. Giancarlo IACOACCI, veniva incaricato di verificare ed eventualmente rideterminare la composizione dei lotti di vendita in base delle attribuzioni ad uno o all'altro debitore,

**Descrizione e valutazione degli immobili assegnati a** [REDACTED]

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

**PREMESSA**

- che è stata presentata CTU relativa all'E.I. 63/07;
- che, successivamente a tale data, l'esecutato ha presentato variazioni catastali che hanno comportato la soppressione e la costituzione di nuove

unità immobiliari, senza aver prodotto ed ottenuto autorizzazione dall'Ufficio Tecnico Comunale competente, e precisamente:

1) Foglio 3 particella 214 subalterno 4

categoria C/2 classe 2

è stato soppresso con variazione catastale protocollo RM 1313260

del 08/09/2009, con la causale di presentazione "Variazione di toponomastica e variazione di destinazione da C/2 (magazzino) ad

abitazione", pertanto, detta variazione ha generato la costituzione di

una nuova unità immobiliare urbana censita al foglio 3 particella 213

subalterno 503 Categoria A/7 classe 3 vani 7. Tutto senza averne

fatto preventiva richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale per il

cambio di destinazione d'uso;

2) foglio 3 particella 216 subalterno 501 graffato con foglio 3 particella

245 subalterno 503,

è stato soppresso con variazione catastale protocollo RM 0838901

del 29/10/2013 avente come causale di presentazione

"Adeguamento categoria da A/7 ad A/4", pertanto, detta variazione

ha generato la costituzione di una nuova unità immobiliare urbana

censita al foglio 3 particella 216 subalterno 505 graffata con foglio

3 particella 245 subalterno 508;

**UNITA' SOPPRESSE:**

3) Foglio 3 particella 216 subalterno 502

Categoria C/2 classe 7 consistenza mq 51;

Foglio 3 particella 216 subalterno 503

Categoria C/2 classe 2 consistenza mq 26;

Foglio 3 particella 61 subalterno 501

Categoria C/6 classe 4 consistenza mq 87;

Foglio 3 particella 61 subalterno 502

Categoria C/3 classe 1 consistenza mq 55;

Foglio 3 particella 61 subalterno 503

Categoria C/2 classe 7 consistenza mq 19;

Foglio 3 particella 62 subalterno 501

Categoria C/2 classe 3 consistenza mq 376;

Foglio 3 particella 62 subalterno 502

Categoria C/2 classe 3 consistenza mq 713;

Foglio 3 particella 248 subalterno 1 e 2 graffati

Categoria D/7

con variazione catastale protocollo RM0843993 del 29/10/2013

avente causale di presentazione "Adeguamento categoria catastale

da D/7 ad D/10 - Fusione - Demolizione - Ampliamento", pertanto,

**è stata costituita soltanto un'unità immobiliare** (senza averne

fatto richiesta presso l'Ufficio Tecnico Comunale per la

demolizione) censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune

di Pomezia al foglio 3:

particella 61 subalterno 504,

particella 62 subalterno 503,

particella 216 subalterno 504,

particella 245 subalterno 507

particella 246 subalterno 502,

particella 247 subalterno 502



particella 248 subalterno 501

TUTTE LE UNITA' SONO GRAFFATE, a formare una sola unità immobiliare, censita con categoria D/10 Rendita € 18.266,00;

**UNITA' INVARIATE**

1) Foglio 3 particella 213 subalterno 1

categoria C/6 Classe 2 Consistenza 212 mq;

2) Foglio 3 particella 213 sub. 3

categoria C/2 classe 2 consistenza 161 mq;

3) Foglio 3 particella 213 subalterno 5

categoria A/7 classe 3 vani 7,5;

4) Foglio 3 particella 213 subalterno 6

categoria A/7 classe 3 vani 7,5;

5) Foglio 3 particella 213 subalterno 502

categoria C/6 classe 2 consistenza mq 228;

6) Foglio 3 particella 217 subalterno 502 graffato con particella 245 sub. 501,

categoria A/3 classe 2 vani 8.

**STIMA**

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.

### VALORI AL METRO QUADRATO

#### Comune di Pomezia – Foglio 3 – Particella 213:

##### 1) Subalterno 1 – Autorimessa al Piano Seminterrato

€ 890,00 x mq 212,00 = € 188.680,00

Proprietà per 1/1

##### 2) Subalterno 3 – Magazzino al Piano Terra

€ 1.106,25 x mq 161,00 = € 178.106,25

Proprietà per 1/1;

##### 3) Subalterno 503 (ex sub. 4) – Abitazione al Piano Terra

€ 1.780,00 x mq 166,00 = € 295.480,00

Proprietà per 1/1;

##### 4) Subalterno 5 – Abitazione al piano primo e secondo

€ 1.780,00 x mq 202,47 = € 360.396,60

Proprietà per 1/1;

##### 5) Subalterno 6 – Abitazione al piano primo e secondo

€ 1.780,00 x mq 202,47 = € 360.396,60

Proprietà per 1/1;



6) Subalterno 502 – Autorimessa al piano interrato

€ 890,00 x mq 212,00 = € 188.680,00

Proprietà ..... per 1/1:

**Comune di Pomezia – Foglio 3 – Particella 216:**

7) Subalterno 505 graffata con particella 245 subalterno 508 – Abitazione

al Piano Terra

€ 1.096,00 x mq 74,71 = € 81.882,16

Proprietà ..... tutti

per 1/10 ciascuno:

Proprietà ..... per 3/5:

**Comune di Pomezia – Foglio 3 – Particella 217:**

8) Subalterno 502 graffato con particella 245 subalterno 501 – Abitazione

al piano terra, già oggetto di decreto di trasferimento alla signora :

**Comune di Pomezia – Foglio 3 – con le particelle graffate:**

9) Particella 61 subalterno 504,

particella 62 subalterno 503,

particella 216 subalterno 504,

particella 245 subalterno 507

particella 246 subalterno 502,

particella 247 subalterno 502

particella 248 subalterno 501

€ 550,00 x mq 2.737,00 = € 1.505.350,00

Proprietà ..... tutti

per 1/10 ciascuno:

Proprietà \_\_\_\_\_ per 3/5;

**10) Terreno Foglio 3 particella 229**

€ 4,00 x mq 1.186,00 = € 4.744,00

Proprietà \_\_\_\_\_ tutti

per 1/10 ciascuno:

Proprietà \_\_\_\_\_ per 3/5;

**11) Terreno Foglio 3 particella 218**

€ 4,00 x mq 6,00 = € 24,00

Proprietà \_\_\_\_\_ tutti

per 1/10 ciascuno:

Proprietà \_\_\_\_\_ per 3/5;

**12) Terreno Foglio 3 particella 239**

€ 4,00 x mq 316,00 = € 1.264,00

Proprietà \_\_\_\_\_ tutti

per 1/10 ciascuno:

Proprietà \_\_\_\_\_ per 3/5;

**13) Terreno Foglio 3 particella 240**

€ 4,00 x mq 708,00 = € 2.832,00

Proprietà \_\_\_\_\_ tutti

per 1/10 ciascuno:

Proprietà \_\_\_\_\_ per 3/5;

**14) Terreno Foglio 3 particella 241**

€ 4,00 x mq 162,00 = € 648,00

Proprietà \_\_\_\_\_ tutti

per 1/10 ciascuno:



Proprietà \_\_\_\_\_ per 3/5;

**15) Terreno Foglio 3 particella 214**

€ 4,00 x mq 18.302,00 = € 73.208,00

Proprietà \_\_\_\_\_ tutti

per 1/10 ciascuno;

Proprietà \_\_\_\_\_ per 3/5;

**16) Terreno Foglio 3 particella 211**

€ 4,00 x mq 37.442,00 = € 149.768,00

Proprietà \_\_\_\_\_ 1/1;

**17) Terreno Foglio 3 particella 208**

€ 4,00 x mq 5860,00 = € 23.440,00

Proprietà \_\_\_\_\_ 1/1;

**18) Terreno Foglio 3 particella 212**

€ 4,00 x mq 3000,00 = € 12.000,00

Proprietà \_\_\_\_\_ 1/1;

**19) Terreno Foglio 3 particella 210**

€ 4,00 x mq 26.111,00 = € 104.444,00

Proprietà \_\_\_\_\_, tutti

per 1/10 ciascuno;

Proprietà \_\_\_\_\_ per 3/5.

Si precisa, che le quote di proprietà del signor \_\_\_\_\_ sono variate a

seguito della presentazione della successione testamentaria in morte di

\_\_\_\_\_ pertanto, dalla quota di 5/10 di proprietà del signor

\_\_\_\_\_ si è passati alla quota di 3/5 di proprietà (si allega ispezione

ipotecaria aggiornata, successione del 14/01/2016 n° 171 vol.9990)



VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI € 3.531.343,61

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei  
seguenti lotti:

**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 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** – Terreno ubicato a Pomezia (RM), Via Campo Ascolano n. 20

Terreno identificato al Catasto Terreni – Foglio 3 particella 211

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



Valore di stima del bene € 149.768,00

- **Bene n. 5** – Terreno ubicato a Pomezia (RM), Via Campo Ascolano n. 20

Terreno identificato al Catasto Terreni – **Foglio 3 particella 212**

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

Valore di stima del bene € 12.000,00

- **Bene n. 6** – Terreno ubicato a Pomezia (RM), Via Campo Ascolano n. 20

Terreno identificato al Catasto Terreni – **Foglio 3 particella 208**

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

Valore di stima del bene € 23.440,00

**Totale valore di stima del lotto n°1 € 912.390,85**

## LOTTO N. 2

- **Bene n. 1** – 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 6**

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

Valore di stima del bene € 360.396,60

- **Bene n. 2** – Abitazione ubicata a Pomezia (RM), Via Campo Ascolano n. 20

Abitazione posta al piano terra identificata al Catasto Fabbricati – **Foglio 3**

**particella 213 subalterno 503**

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

Valore di stima del bene € 295.480,00

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



Valore di stima del bene € 360.396,60

~~Bene n. 3 – Autorimessa ubicata a Pomezia (RM), Via Campo Ascolano n.~~

~~20~~

~~Autorimessa posta al piano interrato identificata al Catasto Fabbricati –~~

~~Foglio 3 particella 213 subalterno 502~~

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

~~Valore di stima del bene € 188.680,00~~

~~• Bene n. 4 –~~

~~20~~

~~Abitazione,~~

~~particella 2~~

~~L'immobile~~

~~Valore di stima~~

~~• Bene n. 5 –~~

~~20~~

~~Capannone,~~

~~Fabbricati –~~

~~subalterno 5~~

~~507, particella~~

~~particella 24~~

~~L'immobile~~

~~Valore di stima~~

~~• Bene n. 6 –~~

~~Terreno idrico~~

~~L'immobile~~

*OMISSIS*

Valore di stima del bene in

- **Bene n. 7** – Terreno ubicat

Terreno identificato al Cata

L'immobile viene posto in

Valore di stima del bene in

- **Bene n. 8** – Terreno ubicat

Terreno identificato al Cata

L'immobile viene posto in

Valore di stima del bene in

- **Bene n. 9** - Terreno ubicat

Terreno identificato al Cata

L'immobile viene posto in

Valore di stima del bene in

- **Bene n. 10** – Terreno ubica

Terreno identificato al Cata

L'immobile viene posto in

Valore di stima del bene in

- **Bene n. 11** – Terreno ubica

Terreno identificato al Cata

L'immobile viene posto in

Valore di stima del bene in

- **Bene n. 12** – Terreno ubica

Terreno identificato al Cata

L'immobile viene posto in

Valore di stima del bene

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

OPC SSS

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Totale valore di stima del lotto n°2 € 2.092.151,28

Si fa presente che la quota di 1/10 pervenuta dalla denuncia di successione testamentaria della signora \_\_\_\_\_ (sorella del sig. \_\_\_\_\_) non è oggetto di esecuzione e, pertanto, non viene posta in vendita.

Tanto dovevo per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Arch. Giancarlo IACOCCI

Si allega:

- Visure catastali aggiornate,
- Visura ipotecaria,
- Copia telematica denuncia di successione.

Cecchina, 7 novembre 2018