

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