

COPIA
x il Curatore

F/8

Geom. Gianfranco GIGLI

Terrem

TRIBUNALE DI LATINA

F · A · L · L · I · M · E · N · T · O

N. 81 / 1994

Giudice Delegato : **Dott. Michele CATALDI**

Curatore : **Dott. Francesco RIZZUTO**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA VALUTAZIONE
DI N. 14 PARTICELLE CATASTALI, SITE IN COMUNE GAETA
(LATINA).



La presente relazione è suddivisa nei seguenti paragrafi:

1. PREMESSE
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
3. VALUTAZIONE

1. PREMESSE

Illustrissimo Sig. Giudice Delegato,

su istanza del Curatore

Dott. Francesco RIZZUTO, la S.V. mi nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura fallimentare, al fine di valutare le unità immobiliari di cui alla stessa istanza di proprietà di

Il suddetto Curatore chiedeva di procedere a perizia di stima, dei seguenti terreni siti in **Comune di GAETA** (Latina) e precisamente:

1. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Arena Rossa" distinto in catasto al Foglio 23 -Particelle 316 - 389 - 390 - 395 - 603;
2. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Monte Moneta" distinto in catasto al Foglio 14 -Particelle 11;
3. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Pontone o Campitello" distinto in catasto al Foglio 5 -Particelle 69 - 70 - 71 - 72;
4. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Erta o Casaregola" distinto in catasto al Foglio 23 -Particelle 1 - 2 - 48
5. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Arena Rossa" distinto in catasto al Foglio 24 -Particelle 59;

Note sui titoli di proprietà

Per quanto concerne il

1. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Arena Rossa" distinto in catasto al Foglio 23 - Particelle 316 - 389 - 390 - 395 - 603,

lo stesso risulta pervenuto al Sig. _____ dalla

_____, con atto Notaio Guido Fuccillo del 06.10.1989 -Rep. N. 33074/10879 trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina al Reg. Part. n. 13261 e Reg. Gen. 018771.

Per quanto concerne il

2. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Monte Moneta" distinto in catasto al Foglio 14 - Particelle 11,

lo stesso risulta pervenuto al Sig. _____ con

atto Notaio Paolo di Macco (*delegato alla vendita dal Tribunale di Latina*) del 20.11.1980 -Rep. N. 103.750/19.536, trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina al Reg. Part. n. 149121 e Reg. Gen. 17676.

Per quanto concerne il

3. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Pontone o Campitello" distinto in catasto al Foglio 5 - Particelle 69 - 70 - 71 - 72;

lo stesso risulta pervenuto al Sig. _____, con
atto Notaio Paolo Di Macco del 11.08.1967 -Rep. N. 35524/9995
trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di S.Maria
Capua Vetere al n. 28662.

Per quanto concerne il

4. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Eria o Casaregola" distinto in catasto al Foglio 23 - Particelle 1 - 2 - 48

lo stesso risulta pervenuto al Sig. _____ con
atto (divisione ereditaria), per Notaio Guido Fuccillo del
22.03.1989 -Racc. N. 10436 trascritto nella Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Latina al Reg. Part. n. 4553 e Reg. Gen.
006221. (Vedi anche atto Notaio Pasquale De Cerbo di dona-
zione e cessione di diritti dell'08.10.1985 - Rep. N. 9365)

Per quanto concerne il

**5. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Arena Rossa" distinto in cata-
sto al Foglio 24 - Particelle 59;**

lo stesso risulta pervenuto al Sig. _____ dalla
_____ con atto Notaio Guido Fuccillo del
06.10.1989 -Rep. N. 33074/10879 trascritto nella Conservatoria
dei RR. II. di Latina al Reg. Part. n. 13261 e Reg. Gen. 018771.

Confini

Per quanto concerne il

1. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Arena Rossa" distinto in catasto al Foglio 23 - Particelle 316 - 389 - 390 - 395 - 603;

per le particelle catastali n.395 e 603, con strada vicinale Arena Rossa, per le restanti con particelle catastali n. 393 - 392 - 575 - 574 - 536 - 752, salvo altri.

Per quanto concerne il

2. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Monte Moneta" distinto in catasto al Foglio 14 - Particelle 11;

con particelle catastali n. 12 - 10 - 160.

Per quanto concerne il

3. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Pontone o Campitello" distinto in catasto al Foglio 5 - Particelle 69 - 70 - 71 - 72;

con strada vicinale S. Angelo, strada vicinale Vivano e particelle catastali n. 389 - 93 - 419.

Per quanto concerne il

4. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Eria o Casaregola" distinto in catasto al Foglio 23 - Particelle 1 - 2 - 48

con particelle catastali n. 17 - 18 - 3 e 5.

Per quanto concerne il

5. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Arena Rossa" distinto in catasto al Foglio 24 - Particelle 59;

con strada vicinale Arena Rossa, particelle catastali n. 60 - 277 e 57.

Dati catastali

I suddetti terreni risultano individuati in Catasto Terreni del Comune di GAETA, come segue

Per quanto concerne il

1. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Arenà Rosso"

Ditta intestata:

Comune	Foglio	Particella	Conservatoria	Categoria	Superficie (mq)	Valore Catastale (€)
	23	316	00. 04. 90	seminativo	1,39	24.295
	23	389	00. 38. 40	seminativo	10,91	2.970
	23	390	00. 44. 93	seminativo	12,76	270
	23	395	00. 02. 80	seminativo	0,80	
	23	603	00. 09. 20	agrumeto	13,30	13.914

10023

Per quanto concerne il

2. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Monte Moneta"

Ditta intestata:

Comune	Foglio	Particella	Conservatoria	Categoria	Superficie (mq)	Valore Catastale (€)
	14	11	00. 14. 56	carrubeto	8,65	2,63

Per quanto concerne il

3. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Pontone o Campitello"

Ditta intestata:

Comune	F.º	Subalterno	Identificativo	Coltura	SA	UB	SA
	5	69	00. 07. 54	vigneto		12,46	9,74
	5	70	00. 00. 16	F.R.		-	-
	5	71	01. 51. 25	carrubeto		74,21	23,43
	5	72	01. 88. 40	pascolo		12,65	6,81

347,85

Per quanto concerne il

4. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Erta o Casaregola"

Ditta intestata:

Comune	F.º	Subalterno	Identificativo	Coltura	SA	UB	SA
	23	1	00. 43. 57	carrubeto		25,88	7,88
	23	2	00. 00. 41	F.R.		-	-
	23	48	00. 10. 90	vigneto		7,32	11,54

54,80

Per quanto concerne il

5. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Arena Rossa"

Ditta intestata:

Comune	F.º	Subalterno	Identificativo	Coltura	SA	UB	SA
	24	59	00. 17. 58	vigneto		36,32	27,24

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I terreni oggetto di stima, risultano ubicati in diverse località del territorio del Comune di Gaeta, lontani dal centro storico della città e caratterizzati da varie particelle catastali aggregate e non, di diversa estensione, conformazione geometrica e da planimetria del suolo scosceso.

L'accesso ai terreni risulta di estrema difficoltà, non avendo una idonea viabilità per un comodo raggiungimento dei luoghi con automezzi.

Attualmente l'intera superficie risulta coperta da vegetazione spontanea.

Da accertamenti effettuati presso gli Uffici Tecnici del Comune di GAETA (Latina), e da come si evince anche **dal Certificato di Destinazione Urbanistica** allegato alla presente relazione, le superfici di terreno, risultano avere le seguenti destinazioni urbanistiche:

Per quanto concerne il

1. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Arenà Rossa" distinto in catasto al Foglio 23 - Particelle 316 - 389 - 390 - 395 - 603,

ricadono in sottozona "C4", soggetta ad obbligo di Piano Particolareggiato.

Per quanto concerne il

2. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Monte Moneta" distinto in catasto al Foglio 14 - Particelle 11;

detto terreno ricade in "zona Agricola"

Per quanto concerne il

3. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Pontone o Campitello" distinto in catasto al Foglio 5 - Particelle 69 - 70 - 71 - 72;

detti terreni ricadono in "zona Agricola"

Per quanto concerne il

4. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Ertà o Casaregola" distinto in catasto al Foglio 23 - Particelle 1 - 2 - 48

detti terreni ricadono in "zona Agricola"

Per quanto concerne il

5. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Arenà Rossa" distinto in catasto al Foglio 24 - Particelle 59;

detto terreno ricade parte in "V.P." e in parte in zona "S" del Comparto "C4" con obbligo di Piano Particolareggiato

IL TUTTO MEGLIO DESCRITTO IN MODO PARTICOLAREGGIATO NEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RICHiesto DAL SOTTOSCRITTO C.T.U. E RILASCIATO DAL COMUNE DI GAETA IN DATA 02.11.05 - PROT. 42385

Dal punto di vista commerciale, in considerazione delle caratteristiche peculiari dell'immobile, della particolare caratteristica planimetrica, dell'ubicazione e della panoramicità, nonché della destinazione urbanistica, i terreni oggetto di stima, risultano in parte avere appetibilità sul mercato, con discreto interesse commerciale, *(gli acquirenti, comunque, dovranno tener conto dei vincoli e delle altre indicazioni riportate nel certificato di destinazione urbanistica)*.

3. VALUTAZIONE

Da quanto esposto nella parte descrittiva, possiamo stabilire che ci troviamo di fronte a più terreni, ubicati in diverse località del territorio del Comune di Gaeta, lontani dal centro storico della città e caratterizzati da varie particelle catastali aggregate e non, di diversa estensione, conformazione geometrica e planimetria del suolo.

Come già detto, l'accesso per quasi tutti i terreni risulta di grande difficoltà, non avendo una idonea viabilità per un comodo raggiungimento dei luoghi con automezzi.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica dei terreni, gli stessi risultano individuati nel PRG in diverse zone, come precedentemente indicato e come meglio riportato nell'allegato "*certificato di destinazione urbanistica*" rilasciato dal Comune di Gaeta in data 02.11.2005 – Prot. n. 42385.

Da indagini effettuate in merito al mercato immobiliare, per la peculiarità delle singole caratteristiche, detti terreni risultano in parte avere appetibilità sul mercato, con discreto interesse commerciale

Il mandato affidatomi tende a conoscere quale potrebbe essere il valore delle unità immobiliari di che trattasi, qualora venissero poste in libera contrattazione, cioè devo determinare quell'aspetto economico che nella dottrina estimativa si definisce come *il più probabile valore di mercato*.

Il sottoscritto C.T.U. a seguito di indagini di mercato ha potuto ricavare tutti quei valori, notizie e dati tecnici / economici che concorrono alla determinazione del valore venale delle unità immobiliari in studio, come sito, superficie, conformazione planimetrica, giacitura, natura del terreno, qualità del sottosuolo, esposizione, destinazione urbanistica, etc..

Tra tutti gli elementi raccolti ho preso in considerazione, oltre che l'ubicazione dell'immobile, anche la comodità di accesso con automezzi, la viabilità circostante, nonché la distanza dal centro urbano.

Di conforto sono stati anche i dati tecnici reperiti presso il Comune di Gaeta (Latina) e nei vari Uffici Tecnici competenti, nonché i prezzi di vendita effettuati nei vari comprensori per terreni similari.

In considerazione inoltre dei dati tecnici già rilevati e delle risultanze ottenute dall'esame di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riferite alle unità immobiliari oggetto di stima, il sottoscritto, a seguito di opportuni conteggi e valutazioni, ha potuto determinare i seguenti valori totali.

IL SOTTOSCRITTO HA RITENUTO OPPORTUNO PROCEDERE ALLA FORMAZIONE DI PIU' LOTTI COME SOPRA INDICATI CON I PROGRESSIVI NUMERI DALL'UNO AL CINQUE.

SOLO NEL CASO RIFERITO ALLE PARTICELLE CATASTALI RIPORTATE NEI PRECEDENTI NUMERI 1 E 5, SI E' RITENUTO ADEGUATO AGGREGARLE PER FORMARE UN SINGOLO LOTTO.

LOTTO n. 1

1. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Arena Rosso" distinto in catasto al Foglio 23 - Particelle 316 - 389 - 390 - 395 - 603,

E

5. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Arena Rosso" distinto in catasto al Foglio 24 - Particelle 59;

Superficie complessiva = mq. 11.781=

Valore unitario a mq. = €.17,00=

Valore TOTALE:

mq. 11.781 x €. 17,00.....= €. 200.277,00=

LOTTO n. 2

2. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Monte Moneta" distinto in catasto al Foglio 14 - Particelle 11;

Superficie complessiva = mq. 1.456=

Valore unitario a mq. = €.6,00=

Valore TOTALE:

mq. 1.456 x €. 6,00.....= €. 8.736,00=

LOTTO n. 3

3. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Pontone o Campitello" distinto in catasto al Foglio 5 - Particelle 69 - 70 - 71 - 72;

Superficie complessiva = mq. 34.735.=

Valore unitario a mq. = € 8.50=

Valore TOTALE:

mq. 34.735. x € 8,50.....= €. **295.247,00=**

LOTTO n. 4

4. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Era o Casaregola" distinto in catasto al Foglio 23 - Particelle 1 - 2 - 48

Superficie complessiva = mq. 5.488=

Valore unitario a mq. = € 6,50=

Valore TOTALE:

mq. 5.488 x € 6,50.....= €. **35.672,00=**



RIEPILOGO

LOTTO n. 1

1. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Arena Rossa"

distinto in catasto al Foglio 23

-Particelle 316 - 389 - 390 - 395 - 603;

E

5. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Arena Rossa"

distinto in catasto al Foglio 24

-Particelle 59;

VALORE TOTALE..... € 200.277,00=

LOTTO n. 2

2. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Monte Moneta"

distinto in catasto al Foglio 14 -Particelle 11;

VALORE TOTALE..... € 8.736,00=

LOTTO n. 3

3. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Pontone o Campitello"

distinto in catasto al Foglio 5

-Particelle 69 - 70 - 71 - 72;

VALORE TOTALE..... € 295.247,00=

LOTTO n. 4

4. TERRENO SITO IN LOCALITA' "Erta o Casaregola" distinto in catasto al Foglio 23

-Particelle 1 - 2 - 48

VALORE TOTALE..... € 35.672,00=

VALORE COMPLESSIVO = € 539.932,00

Avendo espletato il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione.

Latina li, 24.11.2005

IL CONSULENTE TECNICO

.....

Allegati:

- , Estratti di mappa catastale;
- , Certificati catastali;
- , Copia titolo di proprietà;
- , Certificato di destinazione urbanistica;