

# ***TRIBUNALE DI LATINA***

Ufficio esecuzioni immobiliari

**Procedura: RGE N ° 208/2022**

Perizia C.T.U.

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio – Stima dei beni pignorati

Parte ricorrente (Creditore):

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.,

Controparte (Debitore):

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

---

***Relazione di consulenza tecnica d'ufficio***

## SOMMARIO

PREMESSA	3
MODALITA' DI SVOLGIMENTO E RISPOSTE AI QUESITI	5
CONCLUSIONI	38

## PREMESSA

La sottoscritta Arch. Beatrice Locci iscritta all' Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Latina Sez. A al n ° 634, C.F. LCCBRC63T62D708A, P. IVA. N ° 02879640593, con studio in domiciliato Viale Le Corbusier, 39 - 04100 Latina (LT)

## AVENDO RICEVUTO

- in data 13/06/2023 la nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Latina *Dr. ssa Elena Saviano*, relativamente all' istanza dell'Avv.to Vincenzo Manciocchi (C.F. MNCVCN67H18E472D) procuratore e difensore dalla creditrice AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con la precisazione di procedere alla stima degli immobili contenuti nell'atto di pignoramento trascritto presso la CC. RR. II di Latina il 04.11.2022 al n° 29183 del Reg. Generale e con n° 21799 del Reg. Part., Atto giudiziario del Tribunale di Latina del 21.07.2022 Num. Rep. 3376, verbale di pignoramento 726, a favore AMCO SPA con sede con sede in Napoli Via Santa Brigida n.39 (C.F. 05828330638), contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ( C.F. XXXXXXXXXXXXX ) , gravante sui seguenti beni immobili siti nel Comune di Latina, Località Prati di Coppola:
  - appezzamento di terreno nel comune di Latina, loc.tà Prati di Coppola in CT di Latina al **FOGLIO 203 particella 66** di ha 1.46.40; **particella 67** di are 80.55; **FOGLIO 229 particella 20** di are 05.84; **particella 100** di are 24.27; **particella 101** di ha 1.67.62; **particella 34** di are 38.60; **particella 37** di are 19.40; **particella 38** di are 19.49; **particella 51** di are 0.60; **particella 52** di are 2.10; **particella 55** di are 0.20, **particella 57** di are 0.10; **FOGLIO 230 particella 207**

ente urbano di are 6.89 ( **ex particella 30** di are 6.89 fabbricato rurale); **particella 208** ente urbano di are 30.46 ( **ex particella 33** di are 30.46, fabbricato rurale); **particella 175** di ha 7.95.08;

- appezzamento di terreno nel comune di Latina, loc.tà Prati di Coppola in CT di Latina al **FOGLIO 228 particella 54** di are 0.90; **particella 55** di are 9.30; **particella 82** di are 4.60; **FOGLIO 230 particella 183** di are 48.04, **FOGLIO 253 particella 1** di ha 5.74.10;

- appezzamento di terreno nel comune di Latina, loc.tà Prati di Coppola in CT di Latina al **FOGLIO 228 particella 2** di ha 2.11.10; **particella 53** di are 3.10; **FOGLIO 229 particelle 109** di are 25.95, **particella 13** di are 20.70; **particella 14** di are 23.80; **particella 106** di ha 1.53.97; **particella 111** di are 11.76 fabbricato rurale; **particella 41** di are 0.10; **FOGLIO 230 particella 180** di are 59.34; **FOGLIO 253 particella 26** di ha 4.92.00;

- appezzamento di terreno nel comune di Latina, loc.tà Prati di Coppola in CT di Latina al **FOGLIO 228 particelle 83** di ha 6.81.50; **particella 84** di are 30.40 e **particella 85** di ha 3.58.90;

- appezzamento di terreno nel comune di Latina, loc.tà Prati di Coppola in CT di Latina al **FOGLIO 230 particelle 74** are 4.74; **particella 76** di are 10.79; **particella 184** di ha 3.06.61; **particella 176** di ha 1.94.80; **particella 100** di ha 2.01.49; **particella 101** di ha 2.1.49; **particella 102** di are 21.75

- appezzamento di terreno nel comune di Latina, loc.tà Prati di Coppola in CT di Latina al **FOGLIO 230 particella 173** di ha 4.82.63; **FOGLIO 229 particella 104** di ha 2.03.89; **particella 25** di ha 1.82.70;

-

elabora la seguente relazione che riguarda il bene su menzionato, così come da disposizione del G. E.

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

*1°) QUESITO: **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 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'art. 30 del D.P.R. 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 risultante dalla documentazione in atti);*

### **Formalità pregiudizievoli:**

1) **Ipoteca volontaria (All.1)** trascritta presso la CC. II di Latina in data 06.04.2005 al n. 10330 di Reg. Gen. e n. 2614 di Reg. Part., Atto Notaio Giuseppe Coppola del 30.03.2005, Rep. n.37520 e Racc. n. 15338 reg. in Latina il 05.04.2005 al n. 2594 a favore di MPS CAPITAL SERVICE S.P.A. ( già Monte Paschi di Siena Banca per l'Imprea S.p.a.) contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Anzio, Via Cipriani n. 30 , C.F. e iscrizione al RI XXXXXXXXX, sui seguenti beni immobili:

- appezzamento di terreno nel comune di Latina, loc.tà Prati di Coppola in CT di Latina al foglio 203 particella 66 di ha 1.46.40; particella 67 di are 80.55; foglio 229 particella 20 di are 05.84; particella 100 di are 24.27; particella 101 di ha 1.67.62; particella 34 di are 38.60; particella 37 di

are 19.40; particella 38 di are 19.49; particella 51 di are 0.60; particella 52 di are 2.10; particella 55 di are 0.20, particella 57 di are 0.10; foglio 230 particella 30 di are 6.89 fabbricato rurale; particella 33 di are 30.46, fabbricato rurale; particella 175 di ha 7.95.08;

- appezzamento di terreno nel comune di Latina, loc.tà Prati di Coppola in CT di Latina al foglio 228 particella 54 di are 0.90; particella 55 di are 9.30; particella 82 di are 4.60; foglio 230 particella 183 di are 48.04, foglio 253 particella 1 di ha 5.74.10;

- appezzamento di terreno nel comune di Latina, loc.tà Prati di Coppola in CT di Latina al foglio 228 particella 2 di ha 2.11.10; particella 53 di are 3.10; foglio 229 particelle 109 di are 25.95, particella 13 di are 20.70; particella 14 di are 23.80; particella 106 di ha 1.53.97; particella 111 di are 11.76 fabbricato rurale; particella 41 di are 0.10; foglio 230 particella 180 di are 59.34; foglio 253 particella 26 di ha 4.92.00;

- appezzamento di terreno nel comune di Latina, loc.tà Prati di Coppola in CT di Latina al foglio 228 particelle 83 di ha 6.81.50; particella 84 di are 30.40 e particella 85 di ha 3.58.9'0;

- appezzamento di terreno nel comune di Latina, loc.tà Prati di Coppola in CT di Latina al foglio 230 particelle 74 are 4.74; particella 76 di are 10.79; particella 184 di ha 3.06.61; particella 176 di ha 1.94.80; particella 100 di ha 2.01.49; particella 101 di ha 2.1.49; particella 102 di are 21.75;

**2) Ipoteca volontaria ( All.2)** trascritta presso la CC. RR. II. di Latina Reg. Part. N.ro 4155 e Reg. Gen. N.ro 21798 presentata in data 30/07/2008, Atto Notaio Giuseppe Coppola del 29/07/2008, N.ro rep 51903 e Racc. n. 24.636 registrato in Latina il 30.07.2008 al n. 11972 a favore di MPS CAPITAL SERVICES SPA ( già

Monte Paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.a.), contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Anzio, Via Cipriani n. 30 , C.F. e iscrizione al XXXXXXXXXXXXXXXX;

**3) Ipoteca volontaria (All.3)** trascritta presso la CC. RR. II. di Latina Reg. Gen. 20573 e Reg. Part. 14797 presentata in data 03/10/2016, Atto Notaio Dario FEROLI del 26/09/2016, n.ro rep. 2862/187, per TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Anzio ( Roma), contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Anzio ( Roma);

**4) Pignoramento (All. 4)** trascritto presso la CC. RR.II. di Latina Reg. Gen. 29183 e Reg. Part. 21799 presentata in data 04/11/2022 Atto giudiziario del 21/07/2022 Num. Rep. 3376 e Atto esecutivo o cautelare con Verbale di pignoramento immobili 726, richiedente SOVIME SRL a favore di AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli, C.F. 05828330638, contro I XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Anzio ( Roma), C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, gravante sui seguenti beni immobili :

- appezzamento di terreno nel comune di Latina, loc.tà Prati di Coppola in CT di Latina al FOGLIO 203 particella 66 di ha 1.46.40; particella 67 di are 80.55; particella 20 di are 05.84; particella 100 di are 24.27; particella 101 di ha 1.67.62; particella 34 di are 38.60; particella 37 di are 19.40; particella 38 di are 19.49; particella 51 di are 0.60; particella 52 di are 2.10; particella 55 di are 0.20, particella 57 di are 0.10; FOGLIO 230 particella 207 ente urbano di are 6.89 ( ex particella 30 di are 6.89 fabbricato rurale); particella 208 ente urbano di are 30.46 ( ex particella 33 di are 30.46, fabbricato rurale); particella 175 di ha 7.95.08;

- appezzamento di terreno nel comune di Latina, loc.tà Prati di Coppola in CT di Latina al FOGLIO 228 particella 54 di are 0.90; particella 55 di are 9.30; particella 82 di are 4.60; FOGLIO 230 particella 183 di are 48.04, FOGLIO 253 particella 1 di ha 5.74.10;
- appezzamento di terreno nel comune di Latina, loc.tà Prati di Coppola in CT di Latina al FOGLIO 228 particella 2 di ha 2.11.1 O; particella 53 di are 3.10; FOGLIO 229 particelle 109 di are 25.95, particella 13 di are 20.70; particella 14 di are 23.80; particella 106 di ha 1.53.97; particella 111 di are 11.76 fabbricato rurale; particella 41 di are 0.10; FOGLIO 230 particella 180 di are 59.34; FOGLIO 253 particella 26 di ha 4.92.00;
- appezzamento di terreno nel comune di Latina, loc.tà Prati di Coppola in CT di Latina al FOGLIO 228 particelle 83 di ha 6.81.50; particella 84 di are 30.40 e particella 85 di ha 3.58.90;
- appezzamento di terreno nel comune di Latina, loc.tà Prati di Coppola in CT di Latina al FOGLIO 230 particelle 74 are 4.74; particella 76 di are 10.79; particella 184 di ha 3.06.61; particella 176 di ha 1.94.80; particella 100 di ha 2.01.49; particella 101 di ha 2.1.49; particella 102 di are 21.75;
- appezzamento di terreno nel comune di Latina, loc.tà Prati di Coppola in CT di Latina al FOGLIO 230 particella 173 di ha 4.82.63; FOGLIO 229 particella 104 di ha 2.03.89; particella 25 di ha 1.82.70, siti nel Comune di Latina, Località Prato di Coppola.

La documentazione ipocatastale in atti, costituita da Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari al 04/11/2022, redatto dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini con sede in Maddaloni (CE) Via San Francesco d'Assisi, n.6, è presente la "storia" dell' immobile e le



formalità gravanti sull' immobile, iscrizioni e trascrizioni risultano complete e regolari (All.5). Si è proceduto ad acquisire la copia dell'Atto di trasformazione della Società con Atto Notaio Dario FEROLI del 26/09/2016, n.ro rep. 2862/187, per TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' a favore di I XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Anzio ( Roma), contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. C.F. XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Anzio ( Roma) (All. 6);

2°) **QUESITO: 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 (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).**

Il giorno 02/08/2023 la scrivente, unitamente al custode giudiziario Avv. Daniele Spadoni, si è recata presso gli immobili della società "XXXXXXXXXXXXXXXX" oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Latina, Località Prati di Coppola. Alla presenza dell'Amministratore della stessa società, Sig. XXXXXXXXXXXXXXX si è preso visione dei luoghi limitrofi alla sede centrale, dove è presente un fabbricato ad uso deposito "ex stabilimento enologico", individuato in CT del Comune di Latina al Fg. 230 Part. 207, procedendo ad un rilievo fotografico dello stesso e delle aree limitrofe. Si è provveduto a chiedere notizie sulla collocazione di tutte le particelle di loro proprietà, che per la distanza tra loro e l'assenza (in certi casi) di percorsi sia veicolari che pedonali, non risultano facilmente raggiungibili. Si è proceduto in seguito con gli accessi n. 2 del 05.10.2023, n.3 del 19.01.24, n. 4 del 30.01.24, n. 5 del 13.02.24, n. 6 del 27.02.24, n. 7 del 15.03.24, n. 8 del 19.03.24, ed in ultimo il giorno 06.04.2024 alla presenza del Custode Avvocato Daniele Spadoni e dei

Carabinieri forestali, per il sopralluogo previsto sulla Part. 84 Fg. 228 e sulla Part. 180 Fg. 230. Ciascun sopralluogo si è protratto per diverse ore, vista la vastità degli appezzamenti, e la distanza tra loro, consentendo di poter visionare tutte le particelle ed effettuare i rilievi del fabbricato relativo allo “Stabilimento enologico” ed altri baraccamenti presenti, propedeutici alla definizione della presente perizia estimativa;

### **Descrizione dello stato dei luoghi**

#### **1) Fabbricato “Stabilimento enologico” – Individuato in catasto al Fg. 230 part. 207**

L'intero complesso enologico di che trattasi, costituito dal corpo di fabbrica e dai terreni circostanti e/o limitrofi, oggetto della presente perizia non presenta caratteristiche storico - artistiche, realizzato nel 1970, posto in posizione centrale rispetto alle Particelle di proprietà della stessa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, distinto in catasto al Fg. 230 part. 207, Via del Lido, Località Prati di Coppola a Latina (LT). L'edificio è composto da un **Piano Terra** dove troviamo una zona per la lavorazione del prodotto (h. 4,80 mt) e un'altra attigua con vasche e serbatoi (h.12,85 mt.), al **Piano Primo** un alloggio e laboratorio (h. 2,95) e terrazzo a quota 4,70 dal Piano Terra, e attigua area con vasche e serbatoi (h.8,30 mt. da intradosso solaio a quota Piano Terra), al **Piano Secondo e Piano Terzo** zona vasche e serbatoi ( h. 12,85 mt. da intradosso solaio a quota Piano Terra) e relativo piano copertura a quota 13 mt. Il fabbricato è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n. 27680/69 del 4. Maggio 1970 previo parere favorevole della Commissione edilizia del Comune di Latina espresso in data 28.01.1970 ( All. A di progetto). Il fabbricato, come

tipologia edilizia, ha le caratteristiche di un isolato di forma rettangolare, risulta confinante con le particelle 208, 45, 178 dello stesso Fg. 230. Lo stato di conservazione è pessimo. **La struttura** è del tipo intelaiata in c.a. con tamponature in murature di forati a cassetta, con porzioni di rivestimento esterno in mattoncini a vista, presenta estesi fenomeni di carbonatazione del cemento armato, infiltrazioni diffuse, tali da rendere inagibile gran parte dell'edificio. Sono presenti volumetrie abusive da rimuovere in quanto non autorizzate, sia al Piano terra Lato Ovest, riportata in planimetria con il N. 1 (vedi All.ti di progetto B e C), sul Lato Nord riportata con il N. 5 (n. 3 silos) e N. 2 (vedi All.ti di progetto B e C), al Piano Primo Lato Sud Est in posizione limitrofa all'appartamento graficizzato nel progetto di licenza edilizia, nello specifico l'ampliamento abusivo dello stesso appartamento ( Vedi all.ti di progetto A-B-C). La pensilina a livello del primo solaio, risulta maggiorata di mq. 36,40 oltre che realizzata in c.a, rispetto a quella inserita in progetto di licenza edilizia di mq 18,90 prevista in struttura metallica ( Vedi all.ti di progetto A-B-C). Attualmente dell'intera struttura risulta utilizzata, esclusivamente ad uso deposito/garage, il solo locale d'ingresso posto al Piano Terra. Sul Lato Est è presente un silos regolarmente inserito in progetto di Licenza edilizia. **La copertura dell'intero edificio** è risolta con tetto piano e presenta un volume tecnico sull'estradosso. **Gli infissi** sono in ferro e vetro e nella maggior parte si presentano rotti o divelti.

Il **portoncino** d'ingresso che conduce al Piano primo (appartamento e laboratorio) è in legno ad un unico battente, mentre il **portone** di accesso al deposito/garage del Piano Terra è in battenti di ferro. L'edificio sia internamente che esternamente è in stato di abbandono e ai vari piani, sia i solai che le

tamponature esterne ed interne risultano fatiscenti e fortemente ammalorate, con fenomeni diffusi di infiltrazioni di acqua meteorica e relativa carbonatazione delle strutture in c.a. Al piano terra nei locali deposito /garage sono presenti tramezzi in mattoni forati ricoperti di intonaco tinteggiato, contrariamente assente nella zona vasche/serbatoi allo stesso piano. Tutta la superficie è priva di pavimentazione ed è costituita dal solo piano campagna in terra. Al Piano Primo dove è presente l'appartamento e il relativo ampliamento attiguo sul lato Ovest, i tramezzi in mattoni forati sono ricoperti di intonaco tinteggiato, la pavimentazione è costituita da ceramica in monocottura, così come per il bagno. Gli impianti sono del tipo sotto traccia, quello elettrico è composto da un numero sufficiente di prese e punti luce, quello di riscaldamento era di tipo autonomo con caldaia ma non più funzionante. L'altezza interna del piano di calpestio dell'appartamento è di h: 2,95mt. Gli ambienti si presentano in totale stato di abbandono (Corpo A). Sullo stesso Piano Primo e a seguire al Piano Secondo e al Piano Terzo sono presenti le stesse vasche e serbatoi a salire dal Piano Terra, in uso al vecchio stabilimento enologico. (Corpo B). Le superfici concesse ed abusive dell'immobile oltre ad essere state descritte negli elaborati tecnici ( All. A - B - C di progetto) vengono riepilogate nella tabella CONSISTENZA STATO DI FATTO E DI PROGETTO sotto riportata (All. 31F).

**CONSISTENZA STATO DI FATTO e DI PROGETTO  
STABILIMENTO ENOLOGICO**

<b>LOCALE</b>	<b>Totale Sup. produttiva (mq)</b>	<b>Totale Vol. produttiva (MC)</b>	<b>Superfici e abusiva interna App/Lab (MC.)</b>	<b>Superfici abusive esterne 1-2 -5 (MC.)</b>
Piano Terra Lavorazione prodotto <b>Corpo A</b>	180 mq			
Piano Terra Vasche/serbatoi <b>Corpo B</b>	448,33 mq			<b>133,73 Mc</b>
Piano Primo Alloggio + Laboratorio <b>Corpo A</b>	<b>110,88</b>	398,25	<b>203,81 Mc</b>	
Piano Primo Vasche /serbatoi <b>Corpo B</b>	448,33			
Piano Secondo Vasche /serbatoi <b>Corpo B</b>	448,33			
Piano Terzo vasche/serbatoi <b>Corpo B</b>	448,33			
<b>CORPO A</b>		988,80		
<b>CORPO B</b>		5.664,79		
<b>TOTALE MQ. S.L.</b>	<b>2.084,20</b>			
<b>TOTALE MC</b>		<b>7.051,84</b>		
<b>TOTALE SUPERFICIE LORDA AUTORIZZATA</b>				
				<b>2.084,20 MQ</b>
<b>TOTALE VOLUMETRIA AUTORIZZATA MC.</b>				
				<b>7.051,84 MC</b>
<b>TOTALE VOLUMETRIA ABUSIVA MC.</b>				
				<b>337,54 MC</b>

**TOTALE SUPERFICIE LORDA AUTORIZZATA MQ. 2.084,20**

**TOTALE VOLUMETRIA PRODUTTIVA MC. 7.051,84**

**VOLUMETRIA ABUSIVA MC. 337,54**

I confini **nord, sud, ovest e est** della particella interessata dalla procedura, così come possono essere individuate sull'estratto di mappa sono:

NORD part. 208/178

SUD part. 45/178

OVEST part. 45/208

EST part. 178



La volumetria in eccedenza riguarda l'ampliamento del Piano Primo ( alloggio/laboratorio) ed è di MC. 203,81 oltre a quelle realizzate esternamente, ma in aderenza all'edificio la cui volumetria in eccedenza è di MC. 133,73.

Una volta demoliti i manufatti abusivi (All. C) , si può considerare ripristinata la volumetria autorizzata.

#### **Tettoia - Individuato in catasto al Fg. 230 part. 208**

Oltre al fabbricato sopra descritto e relativo al punto 1), è presente sulla Particella 208 al Fg. 230 una tettoia costruita in assenza di titolo edilizio di mq. 30, potrà essere oggetto di accertamento di conformità ai sensi del DPR. 380/2001 e smi Artt. 36-37, previo pagamento di sanzione pecuniaria.

**(All. 27 F);**

## 2) Terreni

- **Fg. 229 Part. 13.** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Particella 13, Qualità *pascolo* Classe 03 Deduz C5 Reddito dominicale €. 0,11, Reddito Agrario € 0,43, Ricade in “Zona H- Rurale”. Insiste sulla strada di accesso a Prati di coppola, sulla porzione di carreggiata sinistra nel senso di marcia in uscita sulla Via del Lido e perpendicolare ad essa, come individuata nella mappa catastale e dalle foto in allegato. La superficie è di 2070 mq ( **All. fotografico 1F**);
- **Fg. 229 Part. 14.** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Particella 14, Qualità *pascolo* Classe 03 Deduz C5 Reddito dominicale €. 0,12, Reddito Agrario €. 0,43, Ricade in “Zona H- Rurale”. Insiste sulla strada di accesso a Prati di coppola, sulla porzione di carreggiata destra nel senso di marcia in ingresso sulla Via del Lido e perpendicolare ad essa, come individuata nella mappa catastale e dalle foto in allegato. La superficie è di 2380 mq ( **All. fotografico 2F**);
- **Fg. 229 Part. 106** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Particella 106, Qualità *orto irrig*, Classe 02 Deduz C5 Reddito dominicale €. 345,11 Reddito Agrario €.143,13. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 15397mq. E’ presente una struttura in tubolari di ferro e teloni a chiusura di dimensioni 12 mt X 6 mt, e un mezzo di trasporto tipo “Roulotte”. Confinante con le Part.1le 13, 104, 111, 107 e Via del Lido. Sono presenti impianti almeno n. 2 punti di condotta idraulica (trivelle) di irrigazione ( **All. fotografico 3F**);
- **Fg. 229 Part. 104** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Particella 104, Qualità *ortowirrig*, Classe 02, Deduz C5 Reddito dominicale €. 457,00, Reddito Agrario €. 189,54. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 20389 mq. Confinante



- con le Part.Ile. 106, 25, 38, 34, 101, 105. Sono presenti almeno n. 2 punti di condotta idraulica (trivelle) di irrigazione ( **All. Fotografico 4F**);
- **Fg. 229 Part. 37** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Particella 37, Qualità *orto irto irrig*, Classe 02, Deduz C5 Reddito dominicale €. 43,48 Reddito Agrario €. 18,03. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 1940 mq. Confinante con Via del Lido e con le Part.Ile 51, 25, 85. (**All. Fotografico 5F**);
  - **Fg. 229 Part. 25** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Particella 25, Qualità *orto irto irrig*, Classe 02, Deduz C5 Reddito dominicale €. 409,51 Reddito Agrario €. 169,84. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 18270 mq. Confinante con Via del Lido e con le Part.Ile 51, 85, 89, 38, 34, 104, 37. E’ presente almeno n. 1 punto di condotta idraulica (trivelle) di irrigazione (**All. Fotografico 6 F**);
  - **Fg. 229 Part. 38** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Particella 38, Qualità *orto irto irrig*, Classe 02, Deduz C5 Reddito dominicale €. 43,69 Reddito Agrario €. 18,12. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 1949 mq. Confinante con le Part.Ile 89,85,91,34,104,25. (**All. Fotografico 7 F**);
  - **Fg. 229 Part. 41** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Particella 41, Qualità *orto irto irrig*, Classe 02, Deduz C5 Reddito dominicale €. 0,22 Reddito Agrario €. 0,09. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 10 mq. Confinante con Via del Lido e le Part.Ile 106, 104, 25. (**All. Fotografico 8 F**);
  - **Fg. 229 Part. 100** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Part. 100, Qualità *seminativo* , Classe 3, Deduz /, Reddito dominicale €. 28,20 Reddito Agrario €. 21,31. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 2427 mq. Confinante con le Part.Ile 175,173,96. (**All. Fotografico 8 a F**);



- **Fg. 229 Part. 101** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Part. 101, Qualità *orto irrig.*, Classe 02, Deduz C5, Reddito dominicale €. 375,71 Reddito Agrario €. 155,82. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 16762 mq. Confinante con le Part.Ile 104,103,95,175,102,99,7,52,34. Sono presenti almeno n. 2 punti di condotta idraulica (trivelle) di irrigazione **(All. Fotografico 9 F)**;
- **Fg. 229 Part. 109** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Part. 109, Qualità *orto irrig.*, Classe 02, Deduz A2 C5, Reddito dominicale €. 56,82 Reddito Agrario €. 24,12. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 2595 mq. Confinante con le Part.Ile 13,111,172,110,108. Non sono presenti punti di condotta idraulica (trivelle) di irrigazione **(All. Fotografico 10F)**;
- **Fg. 229 Part. 111** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Part. 111, Qualità *orto irrig.*, Classe 02, Deduz A2, Reddito dominicale €. 26,12 Reddito Agrario €. 10,93. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 1176 mq. Confinante con le Part.Ile 106,107,10,108,109,13. Non sono presenti punti di condotta idraulica (trivelle) di irrigazione **(All. Fotografico 11 F)**
- **Fg. 229 Part. 51** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Part. 51, Qualità *semin irrig.*, Classe 01, Deduz C5, Reddito dominicale €. 1,31 Reddito Agrario €. 0,46. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 60 mq. Confinante con le Part.Ile 37,85 e Via del Lido . Non sono presenti punti di condotta idraulica (trivelle) di irrigazione **(All. Fotografico 12 F)**;
- **Fg. 229 Part. 52** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Part. 52, Qualità *semin irrig.*, Classe 01, Deduz C5, Reddito dominicale €. 4,60 Reddito Agrario €. 1,63. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 210 mq. Confinante con le Part.Ile 91,34,101. Non sono presenti punti di condotta idraulica (trivelle) di irrigazione **(All. Fotografico 13 F)**;

- **Fg. 229 Part. 55** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Part. 55, Qualità *semin irrig.*, Classe 02, Deduz C5, Reddito dominicale €. 0,38 Reddito Agrario €. 0,15. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 20 mq. Confinante con le Part.Ile 91,101,34 . Non sono presenti punti di condotta idraulica (trivelle) di irrigazione **(All. Fotografico 13 F)**;
- **Fg. 229 Part. 57** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Part. 57, Qualità *semin irrig.*, Classe 01, Deduz C5, Reddito dominicale €. 0,22 Reddito Agrario €. 0,08. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 10 mq. Confinante con le Part.Ile 91,101,34 . Non sono presenti punti di condotta idraulica (trivelle) di irrigazione **(All. Fotografico 13 F)**;
- **229 Part. 20** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Part. 20, Porz. AA Qualità *semin irrig.*, Classe 02, Deduz C5, Reddito dominicale €. 10,36 Reddito Agrario €. 4,29. Ricade in “Zona H- Rurale”, la superficie è di 462 mq. Porz AB *semin irrig.* , Classe 0, Deduz C5, Reddito dominicale €. 2,69 Reddito Agrario €. 0,95, la superficie è di 123 mq. Confinante con le Part.Ile 116,214,99 e canale . Non sono presenti punti di condotta idraulica (trivelle) di irrigazione, in quanto confinante con canale. La particella ricade Ricade in “Zona H- Rurale”. **(All. Fotografico 14 F)**;
- **Fg. 229 Part. 34** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Part. 34, Qualità *orto irrig.*, Classe 02, Deduz C5, Reddito dominicale €. 86,52 Reddito Agrario €. 35,88. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 3860 mq. Confinante con le Part.Ile 104,103,101,38,55,52 . **(All. Fotografico 15 F)**;
- **Fg. 203 Part. 66** Il terreno distinto in CT al Fg. 203 Part. 66, Qualità *prato*, Classe 02, Deduz <A5A2, Reddito dominicale / Reddito Agrario €. 18,90. La superficie è di 14640 mq. La particella ricade in “Zona H- Rurale” ed è soggetta

ai vincoli di cui al D.L.gs n. 41/2004 ( già Legge N. 431/85art. 1 lettera c). La superficie è di 4640 mq. Confinante con le Part.Ille 414,19 e canali. **(All. Fotografico 16 F);**

- **Fg. 203 Part. 67** Il terreno distinto in CT al Fg. 203 Part. 67, Qualità *prato*, Classe 02, Deduz C5, Reddito dominicale €. 14,14 Reddito Agrario €. 10,40. La particella ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ille 417, 97 e canali. La superficie è di 8055 mq. **(All. Fotografico 16 F);**

- **Fg. 228 Part. 2** Il terreno distinto in CT al Fg. 228 Part. 2, Qualità *orto irrig.*, Classe 02, Deduz C5, Reddito dominicale €. 473,16 Reddito Agrario €. 196,24. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 21110 mq. Confinante con le Part.Ille 83,14, Via del Lido e canale. **(All. Fotografico 17 F);**

- **Fg. 228 Part. 83** Il terreno distinto in CT al Fg. 228 Part. 83, Qualità *orto irrig.*, Classe 02, Deduz C5, Reddito dominicale €. 1.527,53 Reddito Agrario €. 633,54. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 68.150 mq. Confinante con le Part.Ille Via del Lido, canale, strada di accesso poderale,26,2. Sono presenti punti di condotta idraulica (trivelle) di irrigazione **(All. Fotografico 18 F);**

- **Fg. 228 Part. 84** Il terreno distinto in CT al Fg. 228 Part. 84, Porz. AA Qualità *orto irrig.*, Classe 02, Deduz C5, Reddito dominicale €. 13,52 Reddito Agrario €. 5,61. **La superficie è di 603 mq.** Porz. AB *semin irrig*, Classe 04, Deduz C5, , Reddito dominicale € 28,19, Reddito Agrario €. 16,99. **La superficie è di 2437 mq.** Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ille 1016, 26,1, canale, strada di accesso poderale **(All. Fotografico 19 F);**

- **Fg. 228 Part. 85** Il terreno distinto in CT al Fg. 228 Part. 85, Qualità *orto irrig.*, Classe 02, Deduz C5, Reddito dominicale €. 80,45 Reddito Agrario €. 333,64.

Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 35890 mq. Confinante con le Part.Ile 87,86, canale Nord, canale Sud, strada di accesso poderale, 81,33,47.

**(All. Fotografico 20 F);**

- **Fg. 228 Part. 53** Il terreno distinto in CT al Fg. 228 Part. 53, Qualità *sem irrig.*, Classe 04, Deduz C5, Reddito dominicale €. 3,59 Reddito Agrario €. 2,16. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 310 mq. Confinante con le Part.Ile canale Nord, strada di accesso poderale, 2,26,. **(All. Fotografico 21 F);**

- **Fg. 228 Part. 54** Il terreno distinto in CT al Fg. 228 Part. 54, Qualità *orto irrig.*, *Porz. AA* Classe 02, Deduz C5, Reddito dominicale €. 1,12 Reddito Agrario €. 0,46. La superficie è di 50 mq. *Porz. AB semin irrig*, Classe 01, Deduz C5, , Reddito dominicale € 0,88, Reddito Agrario €. 0,31. La superficie è di 40 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile 37 Est, canale a Nord, strada poderale a Sud, strada poderale a Ovest **(All. Fotografico 22 F);**

- **Fg. 228 Part. 55** Il terreno distinto in CT al Fg. 228 Part. 55, Qualità *semin irrig*, Classe 01, Deduz C5, , Reddito dominicale € 20,36, Reddito Agrario €. 7,20. La superficie è di 930 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile strada poderale a Ovest e 85, canale a sud, 82,33,47 a Est, canale a Nord **(All. Fotografico 23 F);**

- **Fg. 228 Part. 82** Il terreno distinto in CT al Fg. 228 Part. 82, Qualità *semin irrig*, Classe 01, Deduz C5, , Reddito dominicale € 10,07, Reddito Agrario €. 3,56. La superficie è di 460 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile strada poderale a Ovest e 83, canale a sud, e 1, 26 a Est, 3 a Nord **(All. Fotografico 24 F);**

- **Fg. 230 Part. 175** Il terreno distinto in CT al Fg. 230 Part. 175, Qualità *uliveto*, *Porz. AA* Classe U, Deduz C5, Reddito dominicale €. 531,18 Reddito Agrario €.

- 534,75. La superficie è di 69028 mq. Porz. AB *orto irrig*, Classe 02, Deduz C5, , Reddito dominicale € 234,90, Reddito Agrario €. 97,42. La superficie è di 10480 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile 174, strada poderale, 221,208,149,173. E’ presente una serra richiesta con DIA 653/2010 Prot. 124370 del 28/10/2010. **(All. Fotografico 25 F);**
- **Fg. 230 Part. 173** Il terreno distinto in CT al Fg. 230 Part. 173, Qualità *orto irrig*, Classe 02, Deduz C5, , Reddito dominicale € 1.081,78, Reddito Agrario €. 448,66. La superficie è di 48263 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile, canale a sud, 180,149,100, 175,172 **(All. Fotografico 26 F);**
  - **Fg. 230 Part. 208** Il terreno distinto in CT al Fg. 230 Part. 208, Qualità *Ente Urbano*, La superficie è di 3046 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile, 45, 207, 175, 149, 148 . E’ presente una tettoia di mq 120 mq. ( h. 3mt) Tale struttura non risulta agli atti assentita in alcun modo. **(All. Fotografico 27 F);**
  - **Fg. 230 Part. 180** Il terreno distinto in CT al Fg. 230 Part. 180, Qualità *seminativo*, Classe 02, Deduz C5, , Reddito dominicale € 85,50, Reddito Agrario €. 55,16. La superficie è di 5934 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile, 173,38,183, canale. **(All. Fotografico 28 F);**
  - **Fg. 230 Part. 183** Il terreno distinto in CT al Fg. 230 Part. 183. Porz. AA Qualità *orto irrig*, Classe 02, Deduz C5C2, Reddito dominicale €. 74,96 Reddito Agrario €. 31,82. La superficie è di 3423 mq. Porz. AB *seminat*, Classe 02, Deduz C5, , Reddito dominicale € 19,90, Reddito Agrario €. 12,84. La superficie è di 1381 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile 173, canale, 185, 153, 186, 181, 149. **(All. Fotografico 29 F);**

- **Fg. 230 Part. 184** Il terreno distinto in CT al Fg. 230 Part. 184, Qualità *serra*, Classe U, Deduz C5, , Reddito dominicale € 1890,71, Reddito Agrario €. 926,35. La superficie è di 30661mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile, 185,186,178,148,176, 76 canale. **(All. Fotografico 30 F)**;
- **Fg. 230 Part. 207** Il fabbricato distinto in CT al Fg. 230 Part. 207, Qualità *Ente Urbano*, Classe 01, Deduz /. La superficie è di 689 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile, 208,45,178. **(All. Fotografico 31 F)**;
- **Fg. 230 Part. 76** Il terreno distinto in CT al Fg. 230 Part. 76, Qualità *serra*, Classe U, Deduz C5, Reddito dominicale € 66,54, Reddito Agrario €. 32,60. La superficie è di 1079 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile, 184,102,176,canale. **(All. Fotografico 32 F)**;
- **Fg. 230 Part. 74** Il terreno distinto in CT al Fg. 230 Part. 74, Qualità *semin irrig*, Classe 03, Deduz C5, Reddito dominicale € 6,95, Reddito Agrario €. 3,43. La superficie è di 474 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile, 122,176,100. **(All. Fotografico 33 F)**;
- **Fg. 230 Part. 100** Il terreno distinto in CT al Fg. 230 Part. 100, Qualità *serra*, Classe U, Deduz C5, Reddito dominicale € 1.242,49, Reddito Agrario €. 608,76. La superficie è di 20149 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile, 102,122,74,101, canale. **(All. Fotografico 34 F)**;
- **Fg. 230 Part. 102** Il terreno distinto in CT al Fg. 230 Part. 102, Qualità *serra*, Classe U, Deduz C5, Reddito dominicale € 134,12 Reddito Agrario €. 65,71. La superficie è di 2175 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile, 100,76,176, canale. **(All. Fotografico 35 F)**;
- **Fg. 230 Part. 101** Il terreno distinto in CT al Fg. 230 Part. 101, Porz AA Qualità *uliveto*, Classe U, Deduz C5, Reddito dominicale € 2,55, Reddito Agrario €.

2,56. La superficie è di 331 mq. Porz. AB Qualità *serra*, Classe U, Deduz C5, Reddito dominicale €. 1.222,08 Reddito agrario €. 598,76. La superficie è di 19818 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile, 211,100,122 e canale. **(All. Fotografico 36 F);**

- **Fg. 230 Part. 176** Il terreno distinto in CT al Fg. 230 Part. 176, Qualità *serra*, Classe U, Deduz C5, Reddito dominicale € 1.201,23 Reddito Agrario €. 588,54. La superficie è di 19480 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile, 221, 148,74, 184, 76, 102, 100. **(All. Fotografico 37 F);**

- **Fg. 253 Part. 1** Il terreno distinto in CT al Fg. 253 Part. 1, Qualità *orto irrig*, Classe 01, Deduz /, Reddito dominicale € 1.77,02 Reddito Agrario €. 637,47. La superficie è di 57410 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile, 26,2,3, canali a Nord e Sud Est. **(All. Fotografico 38 F);**

- **Fg. 253 Part. 26** Il terreno distinto in CT al Fg. 253 Part. 26, Qualità *orto irrig*, Classe 01, Deduz C5, Reddito dominicale € 1.522,04 Reddito Agrario €. 546,31. La superficie è di 49200 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile, 1,3,2,canali Nord ed Est **(All. Fotografico 39 F);**

**Tabella superfici ricadenti in Zona H-Rurale di PRG , P.T.P.R., P.A.I.**

FOGLIO	PART	COLTURA	SERRA	Sup. tot. Mq	Aree H- Rurale L.R.38/99 L.R.28/00 L.R. 44/02 L.R.732/02 L.R.08/03	Aree vincoli P.T.P.R.	Aree Vincoli P.AI.
<b>FG. 229</b>	13	<i>Pascolo</i>		2070	X		
FG. 229	14	<i>Pascolo</i>		2380	X		
FG. 229	106	<i>Orto irrig.</i>		15397	X		
FG. 229	104	<i>Orto irrig.</i>		20389	X		
FG. 229	37	<i>Orto irrig.</i>		1940	X		
FG. 229	25	<i>Orto irrig.</i>		18270	X		
FG. 229	38	<i>Orto irrig.</i>		1949	X		
FG. 229	41	<i>Orto irrig.</i>		10	X		

FG. 229	100	<i>Seminativo</i>		2427	X		
FG. 229	101	<i>Orto irrig</i>		16762	X		
FG. 229	109	<i>Orto irrig</i>		2595	X		
FG. 229	111	<i>Orto irrig</i>		1176	X		
FG. 229	51	<i>Semin.irrig</i>		60	X		
FG. 229	55	<i>Semin.irrig</i>		20	X		
FG. 229	52	<i>Semin.irrig</i>		210	X		
FG. 229	57	<i>Semin.irrig</i>		10	X		
FG. 229	20	<i>Semin.irrig</i>		585	X	X	X
FG. 229	34	<i>Orto irrig</i>		3860	X		
FG. 203	66	<i>Prato</i>		14640	X	X	X
FG. 203	67	<i>Prato</i>		8055	X	X	X
<b>FG. 228</b>	2	<i>Orto irrig</i>		21110	X		
FG. 228	83	<i>Orto irrig</i>		68150	X		X in parte
FG. 228	84	<i>Orto irrig</i>					X
FG. 228	84	<i>Semin irrig</i>		3040	X		
FG. 228	85	<i>Orto irrig</i>		35890	X		X
FG. 228	53	<i>Semin.irrig</i>		310	X		
FG. 228	54	<i>Orto irrig</i>					X
FG. 228	54	<i>Semin irrig</i>		90	X		
FG. 228	55	<i>Semin irrig</i>		930	X		X
FG. 228	82	<i>Semin irrig</i>		460	X		X
<b>FG. 230</b>	175	<i>Uliveto</i>	X sul				
<b>FG. 230</b>	175	<i>Orto irrig</i>	10%	79508	X		
FG. 230	173	<i>Orto irrig</i>		48263	X		
FG. 230	208	EU		3046	X		
FG. 230	180	<i>Semin.</i>		5934	X		
FG. 230	183	<i>Orto irrig</i>					
FG. 230	183	<i>Semin</i>		4804	X		
FG. 230	184	SERRA	X	30661	X		X in parte
<b>FG. 230</b>							
<b>FABBRICATO</b>	<b>207</b>	<b>EU</b>		<b>- 689</b>	X		
FG. 230	76	SERRA	X	1079	X		X in parte
FG. 230	74	<i>Semin irrig</i>		474	X		
FG. 230	100	SERRA	X	20149	X		X in parte
FG. 230	102	SERRA	X	2175	X		X in parte
FG. 230	101	<i>Uliveto</i>		20149	X		X in parte
FG. 230	176	SERRA	X	19480	X		



FG. 253	1	Orto irrig	X sul 50%	57410	X		X
FG. 253	26	Orto irrig	X sul 50%	49200	X		X
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>				<b>MQ. 585.117</b>			

<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>MQ. 585.117</b>	<b>58HA</b>	<b>51ARE</b>	<b>17CENTIARE</b>
--------------------------	--------------------	-------------	--------------	-------------------

**3°) QUESITO:** *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;*

I dati identificativi riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ( **All. 7**) e consentono l'individuazione dei beni, ovvero in virtù del pignoramento immobiliare trascritto presso la CC. RR.II. di Latina Reg. Gen. 29183 e Reg. Part. 21799 presentata in data 04/11/2022 Atto giudiziario del 21/07/2022 Num. Rep. 3376 e Atto esecutivo o cautelare con Verbale di pignoramento immobili 726, richiedente SOVIME SRL a favore di AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli, C.F. 05828330638, contro IXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Anzio ( Roma), C.F. XXXXXXXXXXXXX,

**4°) QUESITO:** *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.*

Per l'edificio ricadente al Fg. 230 Part. 207, dall'epoca della sua realizzazione con Licenza di costruzione n. 27680/70 del 5 maggio 1970, non sono state mai

eseguite operazioni per l'aggiornamento catastale in planimetrie e piante, ma risulta il solo accatastamento come ente urbano. Pertanto la documentazione in atti preso l'Agenzia del Territorio di Latina risulta incompleta. Mancano inoltre nell'atto di pignoramento altre due particelle di proprietà della Società che insistono sull'area cortilizia dello stesso fabbricato. Le particelle sono individuate al Fg. 230 Part.IIe 45 e 178 (All.8);

**5°) QUESITO: *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.***

In virtù del PRG<sup>1</sup> adottato con deliberazione adottato il 23.02.1968, riadattato l'11.03.1971, approvato 13.01.1972 con OM 6476 dal Comune di Latina, l'immobile distinto al N.C.E.U. di Latina al Fg. 230, Part. 207, Qualità Classe *Ente Urbano*, Superficie 689, Località Prati di Coppola, 04100 Latina (LT), ricade in Zona H- Rurale di PRG ed in tale zona l'edificazione risulta regolamentata dalla Legge Regionale N.38 del 22.12.1999 integrata con le ulteriori Leggi Regionali N. 28/2000, N. 44 /2002, N. 732/2002 E N. 08/2003. L'intero fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 27680/69 del 4. Maggio 1970 previo parere favorevole della Commissione edilizia del Comune di Latina espresso in data 28.01.1970. Anche i terreni oggetto della presente perizia ricadono in zona H-Rurale ad eccezione di alcuni che rientrano in aree vincolate, come indicato nella tabella precedentemente riportata e nella specifica descrizione di ogni Particella. Alcuni dei terreni sono interessati da vincoli di inedificabilità di cui al P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) approvato con Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n. 05 del 21.04.2021 e sono classificati come "Aree Tutelate per Legge" (artt. 134 e 142 D.L.gs.

42/2004). In particolare i vincoli riguardano fasce di rispetto a protezione delle coste e dei laghi (artt. 34 N.T.A.), protezione dei fiumi/torrenti/corsi d'acqua ( art. 35 N.T.A.), nonché protezione delle aree boscate ( art. 38 N.T.A.).

Inoltre sempre parte dei terreni de-quò risultano essere soggetti ai vincoli imposti dal Piano di Stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) APPROVATO CON Delibera del Consiglio Regionale del Lazio N. 17 del 04.04.2012 quali "Aree di Attenzione per Pericolo di Frana e d'inondazione" cioè "Aree di Attenzione Idraulica" (artt.9 e 27 N.T.A.) ed " Aree Sottoposte a Tutela per Pericolo d'Inondazione " cioè "Aree a Pericolo A/1, (c.2, art. 7 e art. 23 N.T.A.). Tali vincoli non riguardano inedificabilità assoluta ma l'edificazione dei suoli è condizionata all'ottenimento del "parere favorevole" da richiedersi al locale Consorzio di Bonifica Lazio Sud-ovest di Latina.

**6°) QUESITO:** *indichi la conformità o meno della costruzione all' autorizzazione o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della 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 combinato disposto dagli artt. 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001 , n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

Di seguito si procedeva ad effettuare una verifica di conformità urbanistica presso gli Uffici Comunali Settore Urbanistica e antiabusivismo in merito ad alcune installazioni di serre presenti e su altri fabbricati rurali e più precisamente procedeva in data 2 novembre ad effettuare la 1^ richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Latina, il quale individua documentazione presente al Settore urbanistica antiabusivismo, nello specifico :

- Comunicazione del Comune di Latina Settore Polizia Locale con Prot. S10/F1/122965/2007/82/P.E. del 22 dicembre 2007, con NOTIZIA di Reato ex art. 347 c.p.p. a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.q. di L.R. della Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", indirizzata alla Procura della Repubblica di Latina, al Dirigente del Comune settore antiabusivismo e p.c. alla Regione Lazio, alla Questura. Alla stessa proprietaria e materiale esecutrice delle opere, si contesta il reato 44 lett. b art. 27 D.P.R. 380/2001, Prot. 119500 del 12/12/07 in merito all'installazione di N. 2 prefabbricati e lo sbancamento e livellamento di una notevole superficie di terreno con destinazione agricola, il tutto abusivamente, in quanto in assenza di titoli autorizzativi. Con Prot. 321 del 03/01/2008 il Comune di Latina comunicava l'avvio del procedimento amministrativo, D.P.R. 06/06/2001 N. 380 Fasc. 4970, informativa n. 82/P.E. del 19/12/2007. Con comunicazione registrata al Prot. 14676 del 12/02/2008, la Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di Amministratore Unico della Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX." comunica che provvederanno all'allontanamento dei manufatti prefabbricati dall'azienda, contestualmente inviava all'Agenzia ARPA di Latina, il PIANO DI GESTIONE TERRA DA SCAVO, ai sensi del D.Lgs 03/04/2006 n. 156, Delib. Giunta Reg. n. 34 del 09/12/2006, per il rilascio parere correlato alla richiesta di DIA presentata al Comune di Latina, in qualità di proprietaria del fondo interessato al progetto, identificato catastalmente ai Fg. 203 mappali 66, 67, Fg. 228 mappali 83,84,85,54,55,82,2,53, Fg. 229 mappali 20, 34,37, 38, 51, 52, 55, 57, 101, 13, 14, 41, 106, 109 e 111, 25, 104, Fg. 230 mappali 30, 33, 175, 183, 180, 74, 76, 100, 101, 102, 176, e 184, 178, 45, 173, Fg. 253 mappali 1 e 26 per complessivi HA 58.72.20 per la realizzazione di una vasca raccolta acque

piovane , uno stradone poderale in materiale calcareo di ml 5,80 X 4 mt X h 0.50 cm. Con nota Prot. S10/F1/84832 del 21.08.2008 il Comune di Latina procedeva a comunicare al Tribunale ordinario di Latina e al Dirigente del Settore il provvedimento di autorizzazione ai soli fini del ripristino dello stato dei luoghi e delle opere abusive debitamente notificato all'interessata, il verbale di sopralluogo correlato di rilievi fotografici, di avvenuta rimozione delle opere, il verbale di dissequestro redatto in data 14/08/2008 ( **All. 9**);

In seguito il 10 dicembre la sottoscritta procedeva con nuova richiesta tramite pec al Comune di Latina Edilizia privata per l' accesso agli atti in merito alle seguenti Pratiche risultanti dalla preventiva ricerca su archivio informatico, DIA 431/05, DIA 547/06, DIA 364/08, DIA 488/07, DIA 653/10 dalle quali emerge quanto segue:

- DIA 431/05 Prot. 75157 del 05/07/2005 Progetto per la realizzazione di una recinzione in pali di ferro e rete metallica fronte strada, da realizzarsi su Via del Lido, nella stessa si comunica l'inizio lavori ( **All. 10**);
- DIA 364/08 opere in variante a DIA 431/05 Prot. 4554 del 29/04/2008 comunicazione LR 34/96 art. 2 e art. 5 per la modifica in corso d'opera alla realizzazione di serre autorizzate con la L.R. 34/96 del 16/06/2005 e lavori di movimento terra per vasca di raccolta acque piovane e rifacimento stradone poderale, in possesso di parere favorevole del Comune di Latina settore attività produttive del 02/08/2007. Per la richiesta di realizzazione serre di 133.600 mq, per la vasca di raccolta da realizzarsi nella Particella 84 Fg. 228, anch'essa riportata nei grafici di progetto, emergono agli atti il parere favorevole ARPA Lazio Prot. 0002451 del 26/03/2008, e il parere favorevole Comune di Latina Uff. Agricoltura Prot. 44624 del 24/04/2008 ( **All. 11**);

- DIA 547/06 Prot. 71465 del 04/07/06 Per lavori di apertura passo carrabile su Via del Lido Latina, e integrazione DIA Rif. Prot. 74095 del 13/07/2006 trasmette relazione asseverata dal tecnico.

Il Comune di Latina con comunicazione del 13/07/2006 Prot.74095 diffida ad eseguire i lavori. **(All. 12);**

- DIA 653/10 Prot. 124370 del 28/10/2010 per lavori di realizzazione di serre e impianto fotovoltaico su terreno distinto in CT al Fg. 230 part. 175, rappresentate diversamente nei due grafici di progetto allegati. Nei grafici di progetto vengono riportate, oltre alle serre oggetto di DIA 653, altre particelle occupate da serre non conformi alla richiesta di DIA 364/08 del 29/04/2008 ( inserite nel settore 1 FG. 230 part. 176, e settore 2 Fg. 230 part. 184, 102, 100, 101, 76, ), ma indicate con la dicitura “serre esistenti” vedi DIA del 27.04.2008.

Il Comune di Latina settore II° antiabusivismo con Prot. 133424 del 19/11/10 Prat. 653/10, comunicava L'improcedibilità e diffida. Precedentemente il Comune di Latina Settore Agricoltura Prot. 95329 del 09/08/2010 comunicava il parere preventivo favorevole **(All. 13)**; Con richiesta del 25 gennaio 2024 al Settore edilizia privata del Comune di Latina, richiedevo un ulteriore accesso agli atti di eventuali documentazioni rilasciate a nome di Patti Elvira, Giovanna ed Elena ( precedenti proprietari), per la verifica della conformità dell'edificio ad uso agricolo distinto in catasto al Fg. 230 particella 207 ed altri esistenti. Dall'accesso agli atti è emerso che con Licenza edilizia n. 27680/70 è stata autorizzata la costruzione dello stabilimento enologico in Località Prato di Coppola alle Signore Patti Elvira, Giovanna ed Elena in seguito alla loro domanda, inoltrata al Comune di Latina il 10/07/1969, lo stesso verrà descritto nella sezione specifica **( All. 14).**

In un successivo accesso agli atti presso il SUAP del Comune di Latina in data 6 febbraio 2024, emerge quanto segue:

- DIA 164/11 Prat. SUAP Prot. 95680 del 11.08.1011 richiesta di opere in variante al P.A.C. N. 1/SUAP/2011 del 26.03.2009 per la realizzazione di complesso serricolo con pannelli fotovoltaici integrati nella struttura per mq. 4.147,20, nel fascicolo è presente il rilascio del Permesso di costruire 1/SUAP anno 2011 Prot. 18776 del 17.02.2011 ( All. 15);
- DIA 64/12/SUAP Prot. 120860 DEL 02.11.2012 per la realizzazione di avanserra per la realizzazione di mq. 724 ( di cui 384 mq in trasformazione di quelle esistenti), ulteriori 340 mq. da realizzare ex novo su di un fondo dove sono presenti altre strutture serricole, per un totale di mq. 81375, nel fascicolo sono presenti una C.I.L. DIA 64/12/SUAP, Certificato di destinazione urbanistica relativo al FG. 229 Part. 104 e 25, Fg. 230 Part. 173, visure, piano di produttività, relazione tecnica e progetto tecnico grafico ( le serre risultano inserite su altre particelle, in particolare Fg. 230 part. 176, 184, 76, 102, 100, 101. Le particelle non risultano specificate sul modello CILA trasmesso al Comune. Per tale richiesta il Comune di Latina ha espresso parere preventivo favorevole (All. 16);
- DIA 70/12 SUAP Prot. 137326 del 05.12.2012 riguardante lavori di manutenzione da realizzarsi nella struttura “Stabilimento enologico” per la parte di alloggio esistente, per il rifacimento degli impianti idrico sanitari, pavimentazioni, realizzazione locale mensa, spogliatoio, e finiture a seguire per il ricovero diurno degli operai. Il Comune con comunicazione Prot. 13895 del 31.01.2013 diffida all’esecuzione dei lavori, per carenza di documentazione ( All. 17);

- CILA asseverata 175/15 SUAP presentata in data 22.10.2015 Prot. 142675 per la realizzazione di serre senza opere di fondazione, allegata la Relazione tecnica e piano di produttività, elaborato tecnico dove le particelle interessate risultano individuate al Fg. 253 part. 26, 1. Il SUAP del comune di Latina con Prot. 165419 del 3.12.2015 richiede verifiche all'ufficio agricoltura, a riguardo non emerge ulteriore documentazione ( All. 18);

**7°) QUESITO:** *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.*

Data la situazione del bene oggetto della presente esecuzione, questo può essere venduto in uno o più lotti.

**8°) QUESITO:** *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i 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.*

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono stati pignorati per la piena proprietà e sono indivisibili alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

La divisione in lotti può essere disposta.

**9°) QUESITO:** *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 registrate 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 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 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.*

Nella fase iniziale il 18 luglio 2023 procedeva alla richiesta delle visure catastali ( **All. 8**), e il 23 agosto 2023 richiedeva all’Agenzia delle entrate copia di eventuali contratti d’affitto per cespiti immobiliari di piena proprietà della Società “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” sito nel Comune di Latina, Località Prati di Coppola, Sede Legale Anzio (Rm), C.F. 08084041006, dalla richiesta è emerso:

- Contratto di locazione EX ART. 45 Legge 203/82 n. 8269 serie 3T con durata dal 20/09/2016 al 19/09/2024 per €. 480.000, tra la Sig. XXXXXX XXXXX, nata a Roma (RM), il XXXXXXXXXXXX residente a Nettuno (Rm) in Via Emilia n.3 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di legale rappresentante della società I XXXXXXXXXXXX -XXXXXXXXXXXXXXXXXX., con sede in Anzio (Rm) , Via Cipriani n. 30, C.F. P.IVA e numero d’iscrizione al Registro delle Imprese di Roma: XXXXXXXXXXXXX, R.E.A. n: RM XXXXXXXXXXX ( di seguito anche “**concedente**”), e la Sig. XXXXXXXXXXX, nata a Roma (RM), il XXXXXXXXXXXX residente a Nettuno (Rm) in Via Emilia n.3 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di legale rappresentante della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in Anzio (Rm) , Via Cipriani n. 30, C.F. P.IVA e numero d’iscrizione al Registro delle Imprese di Roma: XXXXXXXXXXX, R.E.A. n: RM XXXXXXXX ( dei seguito anche “**conduttrice**”, “**affittuaria**”), per i seguenti cespiti:

- Fg. 253 part. 1,26;
- Fg. 203 part. 66,67;
- Fg. 229 part. 20,34,37,38,51,52,55,57,101,13,14,41,106,109,111,25,104;
- Fg. 230 part. 175,183,180,74,76,102,100,101,176,184,178,45,173;

- Fg. 228 part. 54,55,82,2,53,83,84,85;

(All. 19);

**10°) QUESITO:** *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Per i beni in oggetto non sussiste la risposta al quesito 10°.

**11°) QUESITO:** *Esistenza o meno di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, oneri di natura condominiale, diritti demaniali, o usi civici.*

Sui beni pignorati non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non sussistono vincoli o oneri di natura condominiale, diritti demaniali o usi civici.

**12°) QUESITO:** ***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 nuda proprietà).*

Fabbricato distinto in CT al Fg. 230 Part. 207, Qualità *Ente Urbano*, Classe 01, Deduz /. Ricade in "Zona H- Rurale".

Nel procedimento estimativo sintetico occorre individuare le quotazioni che il mercato immobiliare offre per edifici di caratteristiche similari nella zona di riferimento. Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche di cui oggettivamente occorre tener conto sono quelle contenute nei precedenti paragrafi descrittivi di inquadramento della zona e dell'immobile. Le caratteristiche estrinseche riguardano quindi l'ubicazione, le caratteristiche della zona, la tipologia

costruttiva del fabbricato, la destinazione del P.R.G., la situazione del mercato immobiliare. Le caratteristiche intrinseche riguardano le finiture dell'unità immobiliare, la distribuzione planimetrica, la consistenza, il grado di conservazione, la manutenzione e l'aspetto strutturale ed impiantistico. Si procederà anche in conformità a quanto prescritto dal provvedimento ISVAP n° 1915/G del 20/07/2001 (G.U. 2/8/2001, n° 178) e smi " Disposizioni in materia di valore di mercato dei terreni e fabbricati". Per quanto riguarda la ricerca dei valori unitari di riferimento si parte da una fonte attendibile quale la nota rivista specializzata del "Consulente Immobiliare" e, per maggior conforto, la si raffronta con quelle riportate dalla pubblicazione dei dati di mercato edita semestralmente dal Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze. Nella fattispecie si è tenuto quindi conto, per la valutazione dell'immobile in oggetto, dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato presi dalle rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2023 dell' Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina per unità immobiliari con destinazione "produttiva", tipologia "capannoni tipici", stato conservativo "normale", ubicate nel Comune di Latina Zona Extraurbana/ZONA RURALE, dove rientrano i beni oggetto della presente perizia di stima, nello stato conservativo prevalente nella zona omogenea, hanno un valore di mercato al mq. lordo di superficie compreso tra € 275 - € 550. Confrontando il bene oggetto della procedura con proprietà simili per destinazione d'uso nella zona, da indagini fatte e informazioni assunte, si è rilevato che la valutazione oscillante nel corso degli ultimi mesi all'interno del Comune di Latina nella stessa zona ha raggiunto € 350,00 per metro quadrato, su beni in condizioni normali.

Si è proceduto all'applicazione del coefficiente di vetustà. Per definire tale coefficiente deve essere fatta una distinzione tra diversa vita utile dell'edificio, da un lato per quanto concerne la parte strutturale, dall'altro per quanto concerne quella impiantistica e le finiture. Infatti, le opere di finitura e di impiantistica di un edificio, hanno una durata inferiore rispetto a quella degli elementi strutturali portanti, alle coperture, ai tamponamenti; in altri termini, alcune opere costituenti un edificio hanno durata molto più limitata della parte strutturale quindi la loro vita economica è molto più breve di quella della struttura. Per edifici ad uso produttivo la vita media per le strutture è pari a 50 anni mentre quella delle finiture e degli impianti può assumersi di massimo pari a 30 anni. Il calcolo del deprezzamento di un immobile per vetustà suggerita dall'UEEC (Unione Europea dei periti contabili, economici e finanziari) va integrata con un coefficiente che tenga conto del degrado impiantistico e delle finiture che, in un complesso assimilabile a quello di stima, nel caso specifico incidono convenzionalmente per il 35% dei costi totali di costruzione. La determinazione del valore del fabbricato viene eseguita a mq di costruzione, considerando oltre al valore delle opere murarie, la presenza di opere impiantistiche interne al fabbricato (impianti idrici, elettrici, termoidraulici). Valutate attentamente tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche (vetustà, stato di conservazione, adeguatezza tecnologica, strutture, impianti, ubicazione), tenuto conto che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata, considerando l'immobile libero e venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si ritiene che il più probabile valore di mercato che può essere attribuito al bene oggetto di

perizia, nello stato di fatto e di conservazione riscontrato alla data del sopralluogo, è il seguente:

Consistenza :

- **EDIFICIO “STABILIMENTO ENOLOGICO” FG. 230 Part. 207**

Edificio “stabilimento enologico” mq. 2.084,20

*V unità produttiva* : mq. 2.084,20 x € 275,00 = € 573.155,00

Applicazione deprezzamento del 35 %

**V totale = € 372.550,75**

- **TERRENI**

Per la valutazione dei terreni si è proceduto con le stesse identiche analisi riportate precedentemente, confrontando i beni oggetto della presente procedura con proprietà similari nella zona, è emerso che la valutazione nel corso degli ultimi mesi all’interno del Comune di Latina e in diverse zone del territorio, è compresa tra €. 3,00 a €. 10,00 per metro quadrato. Considerando la posizione privilegiata dei terreni oggetto della presente perizia, la presenza di impianti di irrigazione, si considera un valore di €. 7,00 /mq. ,

Per la presenza di Serre viene inoltre addizionato un importo forfettario di €. 5.000 per particella, accorpendo le particelle più piccole, come segue:

- Part. 176
- Part. 184,76
- Part. 102,100,101
- Part. 26
- Part. 1 ;

Terreni mq. 585.117

V terreni agricoli : mq. 585.117 x € 7,00 = € 4.095.819,00

**Presenza di serre**

€ 5.000,00 X N.5 = € 25.000,00

**V totale = € 4.120.819,00**

## **Conclusioni**

Eseguite le principali verifiche in merito alla consistenza dei vari immobili, sia a livello catastale che urbanistico, si evidenzia che la situazione reale dell'immobile è difforme da quella progettuale, e per poter attestare la REGOLARITA' URBANISTICA si dovrà procedere come sotto riportato, con costi a detrazione :

### **1) FG. 230 Part. 207 - Edificio "Stabilimento enologico" (All. C)**

DEMOLIZIONE DELLA VOLUMETRIA ABUSIVA DEL FABBRICATO e ripristino stato dei luoghi;

Spese tecniche € 8.000,00 oltre oneri di Legge previsti;

Demolizione e discarica € 30.000,00;

Censimento al Catasto Fabbricati, spese tecniche previste € 10.000,00 oltre oneri previsti per Legge.

### **2) FG. 230 Part. 208 - Tettoia abusiva**

Accertamento di conformità D.P.R.380/2001 e smi, Art.li 36-37, previo pagamento di sanzione pecuniaria di € 1.000/00, spese tecniche di € 5.000,00 oltre oneri previsti per Legge.

**Totale somma a detrazione punti 1- 2 € 63.000,00**

Gli allacciamenti alle reti di smaltimento fognario, considerate le condizioni fatiscenti del fabbricato ed in base all'incarico ricevuto, non sono state verificate. La stima di valore che la scrivente espone, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da eventuali presenze di sostanze pericolose o potenzialmente tali, contaminazioni, o danni strutturali.

Non sono state eseguite analisi del suolo e del sottosuolo. Non esiste conformità a speciali requisiti ( ad es. prevenzione incendi, ecc). **Premessa fatta la sottoscritta, dopo avere eseguito tutti i sopralluoghi sui luoghi interessati, può quindi riassumere le risultanze del suo esposto lavoro peritale in risposta al quesito posto, determinando alla data del aprile 2024, il più probabile valore di stima:**

- EDIFICIO FG. 230 Part. 207 mq. 2.084,20

V unità produttiva : mq. 2.084,20 x € 275,00 = € 573.155,00

Applicazione deprezzamento del 35 %

V totale = € 372.550,75

Considerando la somma in detrazione relative al punto 1-2 di €. 63.000,00

V totale = € 309.550,75

V totale = €. 309.550,70 arrotondato

- TERRENI mq. 585.117

V terreni agricoli : mq. 585.117 x € 7,00 = € 4.095.819,00

Presenza di serre

€. 5.000,00 X N.5 = €. 25.000,00

V totale = € 4.120.819,00

V totale = €. 4.120.820,00 arrotondato

Per quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per l'intero  
compendio immobiliare:

€. (309.550,70 + 4.120.820,00) = €. 4.430.370,70

€. 4.430.370,00 arrotondato

( Euro quattromilioniquattrocentotrentamilatrecentosettanta)

Con la presente relazione, composta di n. 42 (1 facciata) pagine dattiloscritte e degli allegati di seguito elencati. Il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione dell'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.



## ALLEGATI:

- All. 1** – **Ipoteca volontaria** del 06.04.2005 al n. 10330 di Reg. Gen. e n. 2614 di Reg. Part., Atto Notaio Giuseppe Coppola del 30.03.2005;
- All. 2** – **Ipoteca volontaria** del 30.07.2008 Reg. Part. N.ro 4155 e Reg. Gen. N.ro 21798 Atto Notaio Giuseppe Coppola del 29/07/2008;
- All. 3** – **Ipoteca volontaria** del 03.10.2016 Reg. Gen. 20573 e Reg. Part. 14797 Atto Notaio Dario FEROLI del 26/09/2016, n.ro rep. 2862/187;
- All. 4** – **Atto giudiziario esecutivo** Reg. Gen. 29183 e Reg. Part. 21799 presentata in data 04/11/2022 Atto giudiziario del 21/07/2022 Num. Rep. 3376;
- All. 5** – **Certificazione notarile** 04/11/2022, Notaio Dott. Vincenzo Calderini
- All. 6** – **Atto di trasformazione di società**, Atto Notaio Dario FEROLI del 26/09/2016, n.ro rep. 2862/187;
- All. 7** – **Visure ipocatastali** del 21.01.2024;
- All. 8** – **Visure catastali e mappe** del 16.07.2023;
- All. 9** – **Prot. S10/F1/122965/2007/82/P.E.** del 22 dicembre 2007;
- All.10** – **DIA 431/05 Prot. 75157** del 05/07/2005;
- All.11** – **DIA 364/08 opere in variante a DIA 431/05** Prot. 4554 del 29/04/2008 comunicazione LR 34/96 art. 2 e art. 5;
- All.12** – **DIA 547/06** Prot. 71465 del 04/07/06;
- All.13** – **DIA 653/10** Prot. 124370 del 28/10/2010;
- All.14** – **Progetto** allegato alla Licenza edilizia n. 27680/70;
- All.15** – **DIA 164/11 Prat. SUAP** Prot. 95680 del 11.08.1011;
- All.16** – **DIA 64/12/SUAP** Prot. 120860 del 02.11.2012;
- All.17** – **DIA 70/12 SUAP** Prot. 137326 del 05.12.2012;
- All.18** – **CILA asseverata 175/15 SUAP** del 22.10.2015 Prot. 142675;
- All.19** – **Contratto di locazione EX ART. 45 Legge 203/82 n. 8269 serie 3T** con durata dal 20/09/2016 al 19/09/2024;
- All. Fotografico 1F**
- All. Fotografico 2F**
- All. Fotografico 3F**
- All. Fotografico 4F**
- All. Fotografico 5F**
- All. Fotografico 6F**
- All. Fotografico 7F**
- All. Fotografico 8F**
- All. Fotografico 8aF**
- All. Fotografico 9F**
- All. Fotografico 10F**

All. Fotografico 11F  
All. Fotografico 12F  
All. Fotografico 13F  
All. Fotografico 14F  
All. Fotografico 15F  
All. Fotografico 16F  
All. Fotografico 17F  
All. Fotografico 18F  
All. Fotografico 19F  
All. Fotografico 20F  
All. Fotografico 21F  
All. Fotografico 22F  
All. Fotografico 23F  
All. Fotografico 24F  
All. Fotografico 25F  
All. Fotografico 26F  
All. Fotografico 27F  
All. Fotografico 28F  
All. Fotografico 29F  
All. Fotografico 30F  
All. Fotografico 31F  
All. Fotografico 32F  
All. Fotografico 33F  
All. Fotografico 34F  
All. Fotografico 35F  
All. Fotografico 36F  
All. Fotografico 37F  
All. Fotografico 38F  
All. Fotografico 39F  
All. A; All. B; All. C.

Con Ossequio  
Latina, 10.04.2024

IL CTU Arch. Beatrice Locci

