

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fiorillo Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 448/2018 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti .....	9
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 448/2018 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 39.000,00</b> .....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 22/04/2019, il sottoscritto Ing. Fiorillo Luigi, con studio in Largo Terenzio Varrone, 7 - 04022 - Fondi (LT), email luigifiorillo@tiscali.it;furioilgiolli@gmail.com, PEC luigi.fiorillo@ingpec.eu, Tel. 0771 531083, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/08/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Conca

## DESCRIZIONE

---

Il lotto è composto da quattro appezzamenti di terreno agricolo, ciascuno a pianta di forma rettangolare, aderenti l'uno all'altro secondo un lato corto, in modo tale da formare un rettangolo allungato, orientato in direzione Sud - Nord con riferimento alla via Conca. Da questa vi si accede per servitù di passaggio sulla particella 293 (non oggetto di pignoramento).

Gli appezzamenti sono così distinti in catasto del Comune di Cisterna di Latina:

- Terreno agricolo, qualità attuale frutteto di classe 1, esteso are 9 e centiare 90, pianeggiante, foglio 38, p.lla 108;
- Terreno agricolo, qualità attuale frutteto di classe 1, steso are 22 e centiare 28, pianeggiante, foglio 38 part. 418;
- Terreno agricolo, qualità attuale frutteto di classe 1, steso are 6 e centiare 22, pianeggiante, foglio 38 part. 419;
- Terreno agricolo, qualità attuale seminativo di classe 3, steso are 98 e centiare 30, pianeggiante, foglio 38 part. 107.

Nell'insieme i terreni sono recintati con rete metallica sostenuta da paletti in cls; un cancello in ferro è posto all'accesso della particella 108 ed un altro alla particella 107, che così risulta avere la recinzione su tutti i lati

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Conca

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



la documentazione presentata e accertata in atti risulta conforme a quanto richiesto dalla norma (art. 567. Comma 2 C.P.C.): dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Latina - uffici del Territorio e di Pubblicità Immobiliare, ho potuto verificare che la parte creditrice ha prodotto l'estratto catastale e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile pignorato, il certificato notarile conformemente a quanto richiesto dall'art. 567, 2° comma C.P.C.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

La particella 108 confina a Sud con la particella 293 (classificata ente urbano, corte annessa al fabbricato di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), a Est con le particelle 287 e 394 (proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e 395 (proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), a Nord con la particella 418 (stessa proprietà), a Ovest con la 64 (proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

la particella 418 confina a Sud con la 108 (stessa proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), ad Est con la 395 (proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), a Nord con la 107 (stessa proprietà) e la 419 (stessa proprietà), ad Ovest con la 185 (proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

la particella 419 confina ad Ovest, a Sud e ad Est con la particella 418 (stessa proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e a Nord con la 107 (stessa proprietà);

la particella 107 confina a sud con la 418 (stessa proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e con la 419 (stessa proprietà), ad Est con la 395 e la 179 (proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), a Nord con la 315 (proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e la 317 (proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), ad ovest con la 100 (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/2000 al 26/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 419 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 06 22 Reddito dominicale € 22,36 Reddito agrario € 7,87



Dal 02/02/2000 al 26/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 98 30 Reddito dominicale € 91,89 Reddito agrario € 83,77
Dal 02/02/2000 al 26/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 108 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 09 90 Reddito dominicale € 35,59 Reddito agrario € 12,53
Dal 02/02/2000 al 26/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 418 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 22 82 Reddito dominicale € 82,03 Reddito agrario € 28,87

L'attuale intestato al Catasto, signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è lo stesso titolare dei diritti reali di proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
38	108				Frutteto	1	00 09 90 mq	35,59 €	12,53 €	
38	418				Frutteto	1	00 22 82 mq	82,03 €	28,87 €	
38	419				Frutteto	1	00 06 22 mq	22,36 €	7,87 €	
38	107				Seminativo	3	00 98 30 mq	91,89 €	83,77 €	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI



Non si ravvisa la necessità di ulteriori precisazioni.

## PATTI

---

I terreni sono di proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e tutt'ora sono in suo possesso ed uso. Questi li ha acquisiti per atto di compravendita del 2 febbraio 2000, rep. N° 26050, racc. 13810, notaio \*\*\*\* contro la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Tale precedente proprietario, dante causa dell'attuale, signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 16/03/1999 aveva concesso in locazione con contratto ultra novennale le particelle di terreno n. 108, 418, 419, 107. Attualmente tale contratto non è più in essere per decesso dell'affittuario in data 04/11/2009, oltre che per scadenza dei termini di rinnovo. Parimenti il contratto di affitto di fondo rustico tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (ndr, figlio del debitore) del 14/02/2019 e registrato in pari data al n. 1555 serie 3T Agenzia delle Entrate di Latina, oltre ad essere inopponibile nei confronti della procedura esecutiva, perché registrato dopo la trascrizione del pignoramento, risulta di fatto risolto tra le stesse parti, come dichiarato dallo stesso debitore esecutato.

## STATO CONSERVATIVO

---

Attualmente, i terreni sono incolti, anche per l'accatastamento su di essi di vari materiali (pali in legno, cassette, tubazioni, mezzi meccanici agricoli, ecc.), sulle particelle 108, 418, 419. Lo stato della particella 107, invece, permette di essere seminata, previa aratura.

## PARTI COMUNI

---

Si segnala mancanza di soluzione di continuità tra la particella 420 (non pignorata), dove è stata realizzata una centralina elettrica, e la particella 419 (inclusa nel pignoramento), con essa confinante lungo tre lati.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

i beni pignorati sono liberi da qualsiasi tipo di vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità, come pure da gravami demaniali o di uso civico. Nell'atto di acquisto del 2/2/2000, rep. 26050, racc. n° 13810, notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accetta e riconferma i vincoli assunti con gli atti per notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Atto d'Obbligo rep. N° 9003, racc. n° 1663 a favore del Comune di Cisterna di Latina, del 31/5/1994 per l'asservimento di lotto di terreno al servizio delle opere oggetto della costruzione di fabbricato rurale) e Atto d'Obbligo rep. N° 47747, racc. n° 2097 del 27/4/2001 per notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per vincolare, altresì, a parcheggio una superficie di 89,96 mq e una di 16,72 mq per ampliamento del garage del fabbricato rurale. Tali vincoli e obbligazioni possono essere annullati o modificati solo con il consenso del Comune di Cisterna di Latina, mediante idoneo contratto da stipularsi e trasciversi a spese degli eventuali interessati. Annoto che, in data precedente 22 Luglio 1997, la dante causa del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per atto rep, n° 378956, racc. 27242 del notaio dott \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si obbligava nei confronti del Comune di Cisterna di Latina ad asservire a parcheggio ulteriori mq 37,25 di superficie dei terreni (verosimilmente ricadente nella particella 293, non interessata dal pignoramento di cui si tratta).

Le particelle di terreno n. 107, 108, 418 e 419 ricadono per norma del P.R.G. comunale, in ZONA AGRICOLA ; - l'area è classificata come "SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO - Paesaggio Agrario di



Valore” secondo le norme del PTPR, cioè porzione di territorio a naturale vocazione agricola, con produzione agricola tipica; - l’area, secondo il Piano per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.), ha moderata probabilità di inondazione (frequenza media posta nella fascia tra trenta e duecento anni), tale da poter essere soggette ad eventi alluvionali a sviluppo graduale e a bassi livelli idrici.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l’immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 30/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo ipotecario** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Latina il 05/05/2004  
Reg. gen. 11890 - Reg. part. 2249  
Quota: 1/1  
Importo: € 320,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: notaio  
Data: 28/04/2004  
N° repertorio: 34182  
Note: L’ipoteca volontaria viene apposta ali fabbricati distinti in catasto del comune di Cisterna di Latina al foglio 38, p.lle 293 subalterni 1 e 2. Tali immobili non sono compresi nel pignoramento inerente a questo procedimento.

### *Trascrizioni*

- **Atto tra vivi compravendita**  
Trascritto a Latina il 17/12/1999  
Reg. gen. 25089 - Reg. part. 15432  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Oggetto della compravendita sono fabbricati distinti in catasto del comune di Latina al



foglio 8, particella 99 subalterni 2, 1, 3, 4. Tali immobili non sono assoggettati a questa procedura.

- **atto tra vivi compravendita**

Trascritto a Latina il 11/02/2000

Reg. gen. 2847 - Reg. part. 1724

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto tra vivi indicato ha per oggetto l'acquisto da parte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del fabbricato distinto in catasto del comune di Cisterna di Latina al foglio 38 p.lla 293, subalterni 1 e 2 e dei terreni distinti in catasto del comune di Cisterna di Latina al foglio 38, p.lle 107, 108, 188.

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Latina il 15/05/2001

Reg. gen. 10139 - Reg. part. 7176

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Riconferma da parte dell'esecutato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dei vincoli assunti con gli atti d'obbligo ai rogiti notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 31/05/1994 e notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 22/07/1997: asservimento alle opere da realizzare dell'intera superficie di mq. 20030 dei terreni al foglio 38, p.lle 107 di are 98,30, 108 di are 9,90, 110 di are 62,90 (mutata nella particella 293), 188 di are 29,20 mutata nelle particelle 418, 419, 420.

- **atto tra vivi compravendita**

Trascritto a Latina il 22/01/2016

Reg. gen. 1221 - Reg. part. 960

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La trascrizione è a rettifica dell'atto del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 02/12/1999 rep. 25789, trascritto a Latina il 17/12/1999 ai n. 25089 di R.G. e 15432 del Partic., avente ad oggetto i fabbricati distinti in catasto del comune di Latina al foglio 8, p.lla 99, subalterni 2, 3, 4.

- **atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 06/10/2017

Reg. gen. 22257 - Reg. part. 15857

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Il fabbricato sottoposto a pignoramento è distinto in catasto del comune di Cisterna di Latina al foglio 38 p.lla 293, subalterni 1 e 2. L'immobile non rientra nel presente procedimento.

- **atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a Latina il 08/02/2019

Reg. gen. 2991 - Reg. part. 2199

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Questo procedimento (n° di R.G. 448/2018) è inerente ai terreni distinti in catasto del comune di Cisterna di Latina al foglio 38, p.lle 108, 418, 419, 107, e non anche al fabbricato distinto in catasto del comune di Cisterna di Latina al foglio 38, p.lle 293, subalterni 1 e 2.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il P.R.G. del Comune di Cisterna di Latina, attualmente in vigore, individua la zona territoriale omogenea, nella quale ricadono i terreni pignorati, come zona a ZONA AGRICOLA, dove sono ammesse costruzioni per uso residenziale e annessi solamente inerenti all'attività agricola svolta, su appezzamenti di terreno della superficie minima di due ettari. Inoltre, il certificato di destinazione urbanistica attesta che: - l'area nella quale ricadono le particelle 108, 418, 419, 107 del foglio 38 è classificata come "SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO - Paesaggio Agrario di Valore" secondo le norme del PTPR, cioè porzione di territorio a naturale vocazione agricola, con produzione agricola tipica; - l'area, secondo il Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), ha moderata probabilità di inondazione (frequenza media posta nella fascia tra trenta e duecento anni), tale da poter essere soggette ad eventi alluvionali a sviluppo graduale e a bassi livelli idrici.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

i beni pignorati sono liberi da qualsiasi tipo di vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità, come pure da gravami demaniali o di uso civico. Nell'atto di acquisto del 2/2/2000, rep. 26050, racc. n° 13810, notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accetta e riconferma i vincoli assunti con gli atti per notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Atto d'Obbligo rep. N° 9003, racc. n° 1663 a favore del Comune di Cisterna di Latina, del 31/5/1994 per l'asservimento di lotto di terreno al servizio delle opere oggetto della costruzione di fabbricato rurale) e Atto d'Obbligo rep. N° 47747, racc. n° 2097 del 27/4/2001 per notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per vincolare, altresì, a parcheggio una superficie di 89,96 mq e una di 16,72 mq per ampliamento del garage del fabbricato rurale. Tali vincoli e obbligazioni possono essere annullati o modificati solo con il consenso del Comune di Cisterna di Latina, mediante idoneo contratto da stipularsi e trasciversi a spese degli eventuali interessati. Annoto che, in data precedente 22 Luglio 1997, la dante causa del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per atto rep, n° 378956, racc. 27242 del notaio dott \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si obbligava nei confronti del Comune di Cisterna di Latina ad asservire a parcheggio ulteriori mq 37,25 di superficie dei terreni (verosimilmente ricadente nella particella 293), non interessata dal pignoramento di cui qui si tratta.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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 quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

I terreni pignorati sono susseguentemente aderenti l'uno all'altro, così da formare un "unicum" con pianta a forma di rettangolo che si allunga da Sud verso Nord con la sequenza: particella 108, particella 418, particella 419 e, ultima, particella 107. Dall'una si accede all'altra fino al confine Sud della 107



tramite una stradina lungo il confine ad Est di ognuno di essi: così la particella 107 ha servitù di passaggio attiva sulle particelle 418 e 108; la particella 419 ha servitù attiva sulle particelle 418 e 108; la particella 418 ha servitù attiva sulla particella 108. Tutte hanno servitù di passaggio attiva sulla particella 293 dalla via Conca. Non solo per tale motivo, ma anche per la dimensione e l'attuale utilizzazione di ciascuna di esse, ritengo più funzionale e meno dispendiosa la vendita degli immobili pignorati solo in unico lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Conca

Il lotto è composto da quattro appezzamenti di terreno agricolo, ciascuno a pianta di forma rettangolare, aderenti l'uno all'altro secondo un lato corto, in modo tale da formare un rettangolo allungato, orientato in direzione Sud - Nord con riferimento alla via Conca. Da questa vi si accede per servitù di passaggio sulla particella 293 (non oggetto di pignoramento). Gli appezzamenti sono così distinti in catasto del Comune di Cisterna di Latina: -Terreno agricolo, qualità attuale frutteto di classe 1, esteso are 9 e centiare 90, pianeggiante, foglio 38, p.lla 108; -Terreno agricolo, qualità attuale frutteto di classe 1, steso are 22 e centiare 28, pianeggiante, foglio 38 part. 418; -Terreno agricolo, qualità attuale frutteto di classe 1, steso are 6 e centiare 22, pianeggiante, foglio 38 part. 419; -Terreno agricolo, qualità attuale seminativo di classe 3, steso are 98 e centiare 30, pianeggiante, foglio 38 part. 107.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 108, Qualità Frutteto - Fg. 38, Part. 418, Qualità Frutteto - Fg. 38, Part. 419, Qualità Frutteto - Fg. 38, Part. 107, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 39.000,00

In riferimento alle caratteristiche generali e particolari dei terreni, oggetto di perizia, della esatta conformità urbanistico - catastale, della loro consistenza, sopra descritte, riporto, di seguito, i risultati, le considerazioni tecnico- economiche, i conteggi estimativi e le conclusioni a cui sono giunto, sulla base di tutte le mie specifiche conoscenze e degli elementi in mio possesso.

Ho elaborato la stima ad essi relativa seguendo due criteri di stima: uno in base a parametri tecnico - economici (stima sintetica), l'altro per capitalizzazione del reddito ( stima analitica): in questo modo ritengo di ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile, mediando i risultati ottenuti seguendo l'uno e l'altro metodo di stima. Perciò, ho cercato, in primo luogo, di inquadrare l'immobile in quel gruppo di immobili che presentino medesime caratteristiche di quelli da valutare; poi, ho perfezionato il confronto, considerando le condizioni intrinseche:

- fertilità dipendente dalla natura geologica ed agronomica del terreno e dalla loro giacitura in pianura;
- condizioni di lavoro per l'ampiezza e la conformazione che permettano di ridurre i costi di gestione e il fabbisogno di manodopera;
- sistemazioni del terreno per presenza o meno di una rete irrigua;
- presenza o meno di annessi agricoli;
- servitù attive o passive gravanti;
- presenza o meno di falde e pozzi artesiani

e le condizioni estrinseche:

- clima;
- presenza o meno di industrie inquinanti e/o siti inquinati;
- viabilità intesa come facilità o meno di accesso ai terreni e collegamenti con le vie di comunicazione principali necessarie per la commercializzazione dei prodotti;
- facilità di reperire la manodopera;
- possibilità di avere acqua, elettricità, ecc.



Inoltre, a ulteriore conforto, ho comparato i valori di stima, così da me ottenuti, con quelli agricoli medi della provincia e con quelli forniti da alcune agenzie immobiliari consultate, impiegati nelle contrattazioni di terreni simili o situati nella stessa zona.

#### STIMA IN BASE A PARAMETRI TECNICI.

Riporto i valori di terreni ricadenti nella zona stimati da agenzie immobiliari e da esperti per conto del Tribunale di Latina:

descrizione unitario[€/mq]	Ubicazione [mq]	Valore di stima[€]	Prezzo
Terreno agricolo incolto	Via Conca 40.000	110.000,00	2,75
Terreno agricolo coltivato a Kiwi con impianto di irrigazione	Via Tivera 130.000,00	1.170.000,00	9,00
Terreno agricolo con fabbricato rurale da ristrutturare di mq 75	Via della Giusta Giannetti 30.000,00	89.000,00	2,97
Terreno agricolo	Via Pontina 65.000,00	200.000,00	3,07
Terreno agricolo con casale ONC da ristrutturare di 200 mq	Via T. Astura 25.000,00	190.000,00	7,60
Terreno agricolo coltivato a Kiwi	Le Castella 5.000,00	35.000,00	7,00
Terreno agricolo zona collinare con rudere di 86 mq e pozzo romano Castel	Castel 30.000,00	100.000,00	3,33
Tribunale di Latina			
Terreno con fabbricato rurale coltivato a Kiwi	Prato Cesarino 17.495,00	131.212,00	7,50
Tribunale di Latina			
Terreno incolto	ss. Pontina, Km 76 20.366	30.375,00	1,50

Valore unitario medio (esclusi il più alto e il più basso) 4,89 €/mq

Valore unitario medio dei terreni non coltivati e senza annessi 2,65 €/mq

Valore unitario medio 3,77 €/mq

Valori Agricoli Medi della Provincia:

Qualità	Valore Agricolo [€/ha]	Valore unitario [€/mq]
Seminativo	17.000,00	1,70
frutteto	33.000,00	3,30
Valore unitario medio [€/mq]		2,50

Dall'analisi di tali valori, che pongo in relazione alle condizioni intrinseche dei terreni in esame, che così giudico: - buona fertilità; - condizioni di lavoro più che accettabili; - non sufficiente sistemazione dei terreni; - servitù di passaggio penalizzanti; - assenza di pozzi, e a quelle estrinseche: - buone per il clima; - buone per l'assenza di industrie inquinanti e siti inquinati nella zona; - buona comunicazione viaria; - sufficiente facilità di reperire manodopera e di avere acqua ed elettricità, che, nel complesso, vengono però sminuite dalla inutilizzabilità ai fini della coltivazione della particella 419, oltre che dal non diretto accesso dalla via principale, desumo un valore unitario che oscilla attorno a 3,50 €/mq, per cui, essendo la superficie totale degli appezzamenti di terreno = 13.724 mq, si ottiene il

VALORE TOTALE = 13.724mq x 3,50 €/mq = 48.034,00 €



e, in c.t. : 48.000,00 €.

#### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.

In base ad indagini di mercato, ho trovato, che nella provincia di Latina il prezzo di affitto dei terreni così varia:  
coltura

Prezzo di affitto	Prezzo medio
€/haxanno]	€/haxanno]
Min.	Max

Foraggiere 400 500 450

Orticole 90012001050

Actinidia 150023001900

La media dei prezzi medi risulta essere:  $(450+1050+1900)/3 = 1.133,33$  €/haxanno

Considerando che i terreni in esame sono sprovvisti di impianti di irrigazione, non hanno accesso diretto dalla strada e che sono gravati da servitù di passaggio, tranne la particella 107, ritengo idoneo applicare al prezzo mediato un coefficiente riduttivo del 25%, ottenendo così il prezzo di affitto ad ettaro all'anno:

$1.133,33€/haxanno \times 0,75 = 850,00$  €/haxanno. Allora si ha:

Reddito annuo lordo complessivo = €.  $850,00 \times 1,372$  ha = 1.166,20 €

Spese medie annue: 22% dell'affitto = a) lavori periodici e straordinari; b) sfitti ed insolubilità; c) quota annua di ammortamento; d) imposizioni fiscali; e) assicurazioni; f) di amministrazione)

saggio di capitalizzazione: per indagini eseguite in loco, in considerazione di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima elencate, ho stimato una percentuale di: 3,0%; per cui, si ha:

• fitto netto: €.  $1.166,20 - 22\% =$  €. 909,64

• valore: €.  $909,64 : 0,030 =$  €. 30.321,33

in c.t. VALORE TOTALE: €. 30.500,00

Mediando, ora, i risultati ottenuti rispettivamente con stima sintetica e con stima analitica a capitalizzazione del reddito, si ha:

€.  $(48.000,00 + 30.500,00) : 2 =$  €. 39.250,00

Poiché, però, nessuna stima è certa, un giusto valore può essere compreso tra il 5% in meno o in più e, cioè, tra

€. 37.300,00 e €. 41.200,00.

In conclusione, in considerazione di tutto quanto sopra esposto, giudico di poter attribuire all'immobile in oggetto il giusto valore di €. 39.000,00 (trentanovemila)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Cisterna di Latina (LT) - via Conca	0,00 mq	2,84 €/mq	€ 39.000,00	100,00%	€ 39.000,00



Valore di stima:	€ 39.000,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 39.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	25,00	%

**Valore finale di stima: € 39.000,00**

In riferimento alle caratteristiche generali e particolari dei terreni, oggetto di perizia, della esatta conformità urbanistico – catastale, della loro consistenza, sopra descritte, riporto, di seguito, i risultati, le considerazioni tecnico- economiche, i conteggi estimativi e le conclusioni a cui sono giunto, sulla base di tutte le mie specifiche conoscenze e degli elementi in mio possesso.

Ho elaborato la stima ad essi relativa seguendo due criteri di stima: uno in base a parametri tecnico – economici (stima sintetica), l'altro per capitalizzazione del reddito ( stima analitica): in questo modo ritengo di ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile, mediando i risultati ottenuti seguendo l'uno e l'altro metodo di stima. Perciò, ho cercato, in primo luogo, di inquadrare l'immobile in quel gruppo di immobili che presentino medesime caratteristiche di quelli da valutare; poi, ho perfezionato il confronto, considerando le condizioni intrinseche:

- fertilità dipendente dalla natura geologica ed agronomica del terreno e dalla loro giacitura in pianura;
- condizioni di lavoro per l'ampiezza e la conformazione che permettano di ridurre i costi di gestione e il fabbisogno di manodopera;
- sistemazioni del terreno per presenza o meno di una rete irrigua;
- presenza o meno di annessi agricoli;
- servitù attive o passive gravanti;
- presenza o meno di falde e pozzi artesiani

e le condizioni estrinseche:

- clima;
- presenza o meno di industrie inquinanti e/o siti inquinati;
- viabilità intesa come facilità o meno di accesso ai terreni e collegamenti con le vie di comunicazione principali necessarie per la commercializzazione dei prodotti;
- facilità di reperire la manodopera;
- possibilità di avere acqua, elettricità, ecc.

Inoltre, a ulteriore conforto, ho comparato i valori di stima, così da me ottenuti, con quelli agricoli medi della provincia e con quelli forniti da alcune agenzie immobiliari consultate, impiegati nelle contrattazioni di terreni simili o situati nella stessa zona.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fondi, li 05/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Fiorillo Luigi

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto dalla mappa catastale (Aggiornamento al 03/05/2021)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 26/04/2021)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 30/04/2021)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 02/02/2000)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto d'obbligo (Aggiornamento al 22/07/1997)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto d'obbligo (Aggiornamento al 27/04/2001)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Aggiornamento al 13/05/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto d'obbligo (Aggiornamento al 31/05/1994)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 04/06/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Attestazione invio bozza alle parti



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Conca

Il lotto è composto da quattro appezzamenti di terreno agricolo, ciascuno a pianta di forma rettangolare, aderenti l'uno all'altro secondo un lato corto, in modo tale da formare un rettangolo allungato, orientato in direzione Sud - Nord con riferimento alla via Conca. Da questa vi si accede per servitù di passaggio sulla particella 293 (non oggetto di pignoramento). Gli appezzamenti sono così distinti in catasto del Comune di Cisterna di Latina: -Terreno agricolo, qualità attuale frutteto di classe 1, esteso are 9 e centiare 90, pianeggiante, foglio 38, p.lla 108; -Terreno agricolo, qualità attuale frutteto di classe 1, steso are 22 e centiare 28, pianeggiante, foglio 38 part. 418; -Terreno agricolo, qualità attuale frutteto di classe 1, steso are 6 e centiare 22, pianeggiante, foglio 38 part. 419; -Terreno agricolo, qualità attuale seminativo di classe 3, steso are 98 e centiare 30, pianeggiante, foglio 38 part. 107. Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 108, Qualità Frutteto - Fg. 38, Part. 418, Qualità Frutteto - Fg. 38, Part. 419, Qualità Frutteto - Fg. 38, Part. 107, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il P.R.G. del Comune di Cisterna di Latina, attualmente in vigore, individua la zona territoriale omogenea, nella quale ricadono i terreni pignorati, come zona a ZONA AGRICOLA, dove sono ammesse costruzioni per uso residenziale e annessi solamente inerenti all'attività agricola svolta, su appezzamenti di terreno della superficie minima di due ettari. Inoltre, il certificato di destinazione urbanistica attesta che: - l'area nella quale ricadono le particelle 108, 418, 419, 107 del foglio 38 è classificata come "SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO - Paesaggio Agrario di Valore" secondo le norme del PTPR, cioè porzione di territorio a naturale vocazione agricola, con produzione agricola tipica; - l'area, secondo il Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), ha moderata probabilità di inondazione (frequenza media posta nella fascia tra trenta e duecento anni), tale da poter essere soggette ad eventi alluvionali a sviluppo graduale e a bassi livelli idrici.

**Prezzo base d'asta: € 39.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 448/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.000,00**

Bene N° 1 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Cisterna di Latina (LT) - via Conca		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 108, Qualità Frutteto - Fg. 38, Part. 418, Qualità Frutteto - Fg. 38, Part. 419, Qualità Frutteto - Fg. 38, Part. 107, Qualità Seminativo		
<b>Stato conservativo:</b>	Attualmente, i terreni sono incolti, anche per l'accatastamento su di essi di vari materiali (pali in legno, cassette, tubazioni, mezzi meccanici agricoli, ecc.), sulle particelle 108, 418, 419. Lo stato della particella 107, invece, permette di essere seminata, previa aratura.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto è composto da quattro appezzamenti di terreno agricolo, ciascuno a pianta di forma rettangolare, aderenti l'uno all'altro secondo un lato corto, in modo tale da formare un rettangolo allungato, orientato in direzione Sud - Nord con riferimento alla via Conca. Da questa vi si accede per servitù di passaggio sulla particella 293 (non oggetto di pignoramento). Gli appezzamenti sono così distinti in catasto del Comune di Cisterna di Latina: -Terreno agricolo, qualità attuale frutteto di classe 1, esteso are 9 e centiare 90, pianeggiante, foglio 38, p.lla 108; -Terreno agricolo, qualità attuale frutteto di classe 1, steso are 22 e centiare 28, pianeggiante, foglio 38 part. 418; -Terreno agricolo, qualità attuale frutteto di classe 1, steso are 6 e centiare 22, pianeggiante, foglio 38 part. 419; -Terreno agricolo, qualità attuale seminativo di classe 3, steso are 98 e centiare 30, pianeggiante, foglio 38 part. 107.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

