
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazzocchi Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 284/2022 del R.G.E.

promossa da

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****

INCARICO

La sottoscritta arch. **Francesca Mazzocchi**, con studio a Pontinia (LT) in Via Alcide De Gasperi n.12, PEC francesca.mazzocchi@archiworldpec.it, mail: francesca.mazzocchi@gmail.com, cell. 338.7417128, accettava incarico di CTU, prestando giuramento di rito in via telematica, in data 03/10/2023, presso il Tribunale di Latina, previa nomina del 03/10/2023 disposta dal G.E. **Dott.ssa Elena Saviano**

Documentazione ipocatastale

Verificata la documentazione ipocatastale depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, a completamento della stessa, il giorno 11/03/2024, la sottoscritta C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Latina – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR. II.) al fine di estrarre stampa di ispezioni ordinarie sintetiche e specifiche formalità, relativamente al periodo dal 24/06/1992 al 08/03/2024. (**allegato n.1**).

Dall'esame del fascicolo di causa depositato dal creditore precedente, si evince che l'esecuzione immobiliare formulata a carico del sig. *****Omissis***** grava sulla quota e diritti ad esso spettanti, per gli immobili ubicati nel Comune di Sezze, in forza dell'azione procedurale promossa da *****Omissis***** con sede legale in Ragusa (RG), giusto verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Latina il 24.02.2023 ai numeri 3469 del Registro Particolare e 5382 del Registro Generale.

Nello specifico si sottopone ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti immobili:

QUADRO B – IMMOBILI

Comune di Sezze

Unità negoziale n.1

- Catasto Terreni:
- foglio 52, particella 20 **Rif. 1**
 - foglio 52, particella 22 **Rif. 2**
 - foglio 52, particella 41 **Rif. 3**
 - foglio 52, particella 68 **Rif. 4**
 - foglio 52, particella 69 **Rif. 5**
 - foglio 52, particella 71 **Rif. 6**
 - foglio 52, particella 72 **Rif. 7**
 - foglio 52, particella 74 **Rif. 8**
 - foglio 52, particella 75 **Rif. 9**
 - foglio 53, particella 13 **Rif. 10**
 - foglio 53, particella 11 **Rif. 11**
 - foglio 53, particella 297 **Rif. 12**

QUADRO C - SOGGETTI

A favore:

CENTRO SEIA s.n.c.:

- diritto di proprietà quota 1

Contro:

PAPA ROBERTO:

- diritto di proprietà quota 1

ACCESSI E SOPRALLUOGHI

In data 14/11/2023 si procedeva all'accesso ai luoghi oggetto di stima ubicati a Sezze (LT), zona Archi di San Lidano. Gli immobili erano individuati per mezzo estratto di mappa e fotografia satellitare. Quest'ultima si riproduce in allegato (**allegato n.3**) per rendere più semplice la lettura dell'ambito territoriale ove gli immobili sono collocati. Le operazioni peritali iniziate **alle ore 10,00**, alla presenza del Dott. Alessandro Fanti nella qualità di Custode Giudiziario, del Sig. *****Omissis***** nato a Sezze (LT) il 14/12/1969 nella qualità di esecutato, sono state indirizzate, in prima istanza, ad una ricognizione nell'area circostante lo stabile col fine di raccogliere elementi utili per il giudizio di stima. Il sopralluogo proseguiva eseguendo un rilievo fotografico. Il sopralluogo era chiuso con relativo verbale (**allegato n.2**) alle ore 11,30, lo stesso era letto, firmato e sottoscritto dagli intervenuti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni ubicati nel Comune di Sezze, zona Archi di San Lidano:

- **Rif.1** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 20, orto irrig., classe 1, superficie 43 are 30 centiare reddito dominicale € 161,68, reddito agrario € 45,84
- **Rif.2** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 22, orto irrig, classe 1, superficie 43 are 30 centiare reddito dominicale € 161,68, reddito agrario € 45,84
- **Rif.3** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 41, orto irrig, classe 1, superficie 27 are 50 centiare reddito dominicale € 102,68, reddito agrario € 29,12
- **Rif.4** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 68, orto irrig, classe 1, superficie 28 are 80 centiare reddito dominicale € 115,75, reddito agrario € 32,82
- **Rif.5** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 69, orto irrig, classe 1, superficie 43 are 30 centiare reddito dominicale € 107,54, reddito agrario € 30,49
- **Rif.6** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 71, orto irrig, classe 1, superficie 14 are 80 centiare reddito dominicale € 55,26, reddito agrario € 15,67
- **Rif.7** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 72, orto irrig, classe 1, superficie 12 are 20 centiare reddito dominicale € 45,55, reddito agrario € 12,92
- **Rif.8** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 74, orto irrig, classe 1, superficie 17 are 80 centiare reddito dominicale € 66,46, reddito agrario € 18,85
- **Rif.9** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 75, orto irrig, classe 1, superficie 20 are 90 centiare reddito dominicale € 78,04, reddito agrario € 22,13

- **Rif.10** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 53, Particella 13, semin irrig, classe 2, superficie 81 are 40 centiare reddito dominicale € 137,89, reddito agrario € 62,96
- **Rif.11** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 53, Particella 11, semin irrig, classe 3, superficie 36 are 80 centiare reddito dominicale € 36,68, reddito agrario € 32,31
- **Rif.12** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 53, Particella 297, orto irrig, classe 2, superficie 69 are 05 centiare reddito dominicale € 93,79, reddito agrario € 51,71

DESCRIZIONE

Terreni a giacitura pianeggiante, configurazione planimetrica rettangolare, con accesso da stradone interpodereale a costituire traversa di Via del Murillo e Via degli Archi di San Lidano, viabilità a basso flusso veicolare a declinazione prevalentemente rurale. Sono coltivati a cielo aperto a coltura stagionale.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

Omissis

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

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)

Come si evince dalla relazione notarile i beni sono pervenuti all'esecutato secondo quanto descritto:

Rif 1, Rif. 2, Rif. 3, Rif. 4, Rif. 5, Rif. 6, Rif. 7, Rif. 8, Rif. 9, con Atto di compravendita del 25 Luglio 1991 a rogito Notaio Vincenzo De Carolis, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. d Latina in data 10 agosto 1991 ai nn. 1640/12027.

Rif. 10, con atto di donazione del 23 maggio 1997 a rogito notaio Vincenzo De Carolis, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. d Latina in data 21 giugno 1997 ai nn. 10911/7681

Rif. 12, con atto di donazione del 20 gennaio 2000 a rogito notaio Vincenzo De Carolis, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. d Latina in data 10 febbraio 2000 ai nn. 2731/1640

Rif. 11 con atto di donazione del 20 gennaio 2000 a rogito notaio Vincenzo De Carolis, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. d Latina in data 10 febbraio 2000 ai nn. 2732/1641

L'esecutato dichiara di essere coniugato in regime di comunione dei beni

CRONISTORIA DATI CATASTALI RIF. 1 FOGLIO 52 PARICELLA 20

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1971 al 14/03/1988	***Omissis***	Catasto Terreni Foglio 52 part 20 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 4330 Reddito dominicale Euro 56,58 Reddito agrario Euro 40,25

Dal 14/03/1988 al 25/07/1991	***Omissis***	Catasto Terreni Foglio 52 part 20 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 4330 Reddito dominicale Euro 56,58 Reddito agrario Euro 40,25
Dal 25/07/1991	***Omissis***	Catasto Terreni Foglio 52 part 20 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 4330 Reddito dominicale Euro 56,58 Reddito agrario Euro 40,25 Dal 15/10/2003 Catasto Terreni Foglio 52 part 20 - Qualità orto irrig classe 1 Superficie (ha are ca) 4330 Reddito dominicale Euro 161,68 Reddito agrario Euro 45,84

CRONISTORIA DATI CATASTALI RIF. 2 FOGLIO 52 PARICELLA 22

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1971 al 25/07/1991	***Omissis***	Catasto Terreni Foglio 52 part 22 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 4330 Reddito dominicale Euro 56,58 Reddito agrario Euro 40,25
Dal 25/07/1991	***Omissis***	Catasto Terreni Foglio 52 part 22 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 4330 Reddito dominicale Euro 56,58 Reddito agrario Euro 40,25 Dal 15/10/2003 Catasto Terreni Foglio 52 part 22 - Qualità orto irrig classe 1 Superficie (ha are ca) 4330 Reddito dominicale Euro 161,68 Reddito agrario Euro 45,84

CRONISTORIA DATI CATASTALI RIF. 3 FOGLIO 52 PARICELLA 41

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1971 al 19/09/1984	***Omissis***	Catasto Terreni Foglio 52 part 41 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 2750 Reddito dominicale Euro 35,93 Reddito agrario Euro 25,56
Dal 19/09/1984 al 05/06/1990	***Omissis***	Catasto Terreni Foglio 52 part 41 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 2750 Reddito dominicale Euro 35,93 Reddito agrario Euro 25,56

Dal 05/06/1990 al 25/07/1991	***Omissis***	Catasto Terreni Foglio 52 part 41 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 2750 Reddito dominicale Euro 35,93 Reddito agrario Euro 25,56
dal 25/07/1991	***Omissis***	Catasto Terreni Foglio 52 part 41 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 2750 Reddito dominicale Euro 35,93 Reddito agrario Euro 25,56 Dal 15/10/2003 Catasto Terreni Foglio 52 part 41 - Qualità orto irrig classe 1 Superficie (ha are ca) 2750 Reddito dominicale Euro 102,68 Reddito agrario Euro 29,12

CRONISTORIA DATI CATASTALI RIF. 4 FOGLIO 52 PARICELLA 68

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1971 al 25/07/1991	***Omissis***	Catasto Terreni Foglio 52 part 68 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 3100 Reddito dominicale Euro 40,54 Reddito agrario Euro 28,82
dal 25/07/1991	***Omissis***	Catasto Terreni Foglio 52 part 68 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 3100 Reddito dominicale Euro 40,54 Reddito agrario Euro 28,82 Dal 15/10/2003 Catasto Terreni Foglio 52 part 68 - Qualità orto irrig classe 1 Superficie (ha are ca) 3100 Reddito dominicale Euro 115,75 Reddito agrario Euro 32,82

CRONISTORIA DATI CATASTALI RIF. 5 FOGLIO 52 PARICELLA 69

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1971 al 25/07/1991	***Omissis***	Catasto Terreni Foglio 52 part 69 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 2880 Reddito dominicale Euro 37,63 Reddito agrario Euro 26,77
dal 25/07/1991	***Omissis***	Catasto Terreni Foglio 52 part 69 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 2880 Reddito dominicale Euro 37,63 Reddito agrario Euro 26,77 Dal 15/10/2003 Catasto Terreni Foglio 52 part 69 - Qualità orto irrig classe 1 Superficie (ha are ca) 2880 Reddito dominicale Euro 107,54 Reddito agrario Euro 30,49

CRONISTORIA DATI CATASTALI RIF. 6 FOGLIO 52 PARICELLA 71

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1971 al 30/05/1968		Catasto Terreni Foglio 52 part 71 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 1480 Reddito dominicale Euro 19,34 Reddito agrario Euro 13,76
dal 30/05/1968 al 25/07/1991		Catasto Terreni Foglio 52 part 71 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 1480 Reddito dominicale Euro 19,34 Reddito agrario Euro 13,76
Dal 25/07/1991		Catasto Terreni Foglio 52 part 71 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 1480 Reddito dominicale Euro 19,34 Reddito agrario Euro 13,76 Dal 15/10/2003 Catasto Terreni Foglio 52 part 71 - Qualità orto irrig classe 1 Superficie (ha are ca) 1480 Reddito dominicale Euro 55,26 Reddito agrario Euro 15,67

CRONISTORIA DATI CATASTALI RIF. 7 FOGLIO 52 PARICELLA 72

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1971 al 10/01/1968		Catasto Terreni Foglio 52 part 72 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 1220 Reddito dominicale Euro 15,94 Reddito agrario Euro 11,34
dal 10/01/1968 al 25/07/1991		Catasto Terreni Foglio 52 part 72 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 1220 Reddito dominicale Euro 15,94 Reddito agrario Euro 11,34
Dal 25/07/1991		Catasto Terreni Foglio 52 part 72 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 1220 Reddito dominicale Euro 15,94 Reddito agrario Euro 11,34 Dal 15/10/2003 Catasto Terreni Foglio 52 part 72 - Qualità orto irrig classe 1 Superficie (ha are ca) 1220 Reddito dominicale Euro 45,55 Reddito agrario Euro 12,92

CRONISTORIA DATI CATASTALI RIF. 8 FOGLIO 52 PARICELLA 74

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 01/01/1971 al 30/05/1968		Catasto Terreni Foglio 52 part 74 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 1780 Reddito dominicale Euro 23,26 Reddito agrario Euro 16,55
dal 30/05/1968 al 25/07/1991		Catasto Terreni Foglio 52 part 74 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 1780 Reddito dominicale Euro 23,26 Reddito agrario Euro 16,55
Dal 25/07/1991		Catasto Terreni Foglio 52 part 74 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 1780 Reddito dominicale Euro 23,26 Reddito agrario Euro 16,55 Dal 15/10/2003 Catasto Terreni Foglio 52 part 74 - Qualità orto irrig classe 1 Superficie (ha are ca) 1780 Reddito dominicale Euro 66,46 Reddito agrario Euro 18,85

CRONISTORIA DATI CATASTALI RIF. 9 FOGLIO 52 PARICELLA 75

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1971 al 10/01/1968		Catasto Terreni Foglio 52 part 75 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 2090 Reddito dominicale Euro 27,31 Reddito agrario Euro 19,43
dal 10/01/1968 al 25/07/1991		Catasto Terreni Foglio 52 part 75 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 2090 Reddito dominicale Euro 27,31 Reddito agrario Euro 19,43
Dal 25/07/1991		Catasto Terreni Foglio 52 part 75 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 2090 Reddito dominicale Euro 27,31 Reddito agrario Euro 19,43 Dal 15/10/2003 Catasto Terreni Foglio 52 part 75 - Qualità orto irrig classe 1 Superficie (ha are ca) 2090 Reddito dominicale Euro 78,04 Reddito agrario Euro 22,13

CRONISTORIA DATI CATASTALI RIF. 10 FOGLIO 53 PARICELLA 13

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1971 al 26/11/1972		Catasto Terreni Foglio 53 part 13 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 8140 Reddito dominicale Euro 106,36 Reddito agrario Euro 75,67

dal 26/11/1972 al 23/05/1997		Catasto Terreni Foglio 53 part 13 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 8140 Reddito dominicale Euro 106,36 Reddito agrario Euro 75,67
Dal 23/05/1997		Catasto Terreni Foglio 53 part 13 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 8140 Reddito dominicale Euro 106,36 Reddito agrario Euro 75,67 Dal 08/01/2002 Catasto Terreni Foglio 53 part 13 - Qualità orto irrig classe 1 Superficie (ha are ca) 8140 Reddito dominicale Euro 303,95 Reddito agrario Euro 86,18 Dal 1 Catasto Terreni Foglio 53 part 13 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 8140 Reddito dominicale Euro 137,89 Reddito agrario Euro 60,96

CRONISTORIA DATI CATASTALI RIF. 11 FOGLIO 53 PARICELLA 11

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1971 al 15/03/1985		Catasto Terreni Foglio 53 part 11 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 3680 Reddito dominicale Euro 36,68 Reddito agrario Euro 32,31
dal 15/03/1985 al 15/07/1985		Catasto Terreni Foglio 53 part 11 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 3680 Reddito dominicale Euro 36,68 Reddito agrario Euro 32,31
Dal 15/07/1985 al 20/01/2000		Catasto Terreni Foglio 53 part 11 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 3680 Reddito dominicale Euro 36,68 Reddito agrario Euro 32,31
Dal 20/01/2000		Catasto Terreni Foglio 53 part 11 - Qualità SEMINATIVO classe 2 Superficie (ha are ca) 3680 Reddito dominicale Euro 36,68 Reddito agrario Euro 32,31

CRONISTORIA DATI CATASTALI RIF. 11 FOGLIO 53 PARICELLA 297

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1971 al 08/01/1981		Catasto Terreni Foglio 53 part 9 - Qualità SEMINATIVO classe 3 Superficie (ha are ca) 9270 Reddito dominicale L. 178.911 Reddito

		agrario L.157.590
dal 08/01/1981 al 20/01/2000		<p>Catasto Terreni Foglio 53 part 9 - Qualità SEMINATIVO classe 3 Superficie (ha are ca) 9270 Reddito dominicale L. 178.911 Reddito agrario L.157.590</p> <p>dal 30/12/1997</p> <p>Catasto Terreni Foglio 53 part 297 - Qualità SEMINATIVO classe 3 Superficie (ha are ca) 6905 Reddito dominicale Euro 68,83 Reddito agrario Euro 60,62</p>
Dal 20/01/2000		<p>Catasto Terreni Foglio 53 part 297 - Qualità SEMINATIVO classe 3 Superficie (ha are ca) 6905 Reddito dominicale Euro 68,83 Reddito agrario Euro 60,62</p> <p>Dal 09/12/2020</p> <p>Catasto Terreni Foglio 53 part 297 - Qualità SEMINATIVO irrig classe 2 Superficie (ha are ca) 6905 Reddito dominicale Euro 93,79 Reddito agrario Euro 51,71</p>

DATI CATASTALI

Rif.1

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
52	20				orto irriguo	1	4330	161,68	45,84

Rif.2

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
52	22				orto irriguo	1	4330	161,68	45,84

Rif.3

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
52	41				orto irriguo	1	2750	102,68	29,12

Rif.4

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
52	68				orto irriguo	1	2880	115,75	32,82

Rif.5

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
52	69				orto irriguo	1	4330	107,54	30,49

Rif.6

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
52	71				orto irriguo	1	1480	55,26	15,67

Rif.7

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
52	72				orto irriguo	1	1220	45,55	12,92

Rif.8

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
52	74				orto irriguo	1	1780	66,46	18,85

Rif.9

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
52	75				orto irriguo	1	2090	78,04	22,13

Rif.10

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
53	13				semin irriguo	2	8140	137,89	62,96

Rif.11

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
53	11				semin irriguo	3	3680	36,68	32,31

Rif.12

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
53	297				orto irriguo	2	6905	93,79	51,71

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno costituente il fondo è di origine alluvionale, di impasto argilloso ma con buona dotazione di elementi nutritivi e un buon livello di fertilità. Il fondo è completamente irriguo per la presenza, nell'immediata vicinanza, di un canale secondario. La tipologia del terreno, pianeggiante per giacitura a circa 1 mt. s.l.m., si presta ad un indirizzo produttivo di tipo seminativo e si basa su un ciclo di colture che si succedono in rotazione tra colture "da rinnovo" e colture "sfruttanti".

PROVENIENZE VENTENNALI

Rif 1, Rif. 2, Rif. 3, Rif. 4, Rif. 5, Rif. 6, Rif. 7, Rif. 8, Rif. 9, con Atto di compravendita del 25 Luglio 1991 a rogito Notaio Vincenzo De Carolis, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. d Latina in data 10 agosto 1991 ai nn. 1640/12027.

Rif. 10, con atto di donazione del 23 maggio 1997 a rogito notaio Vincenzo De Carolis, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. d Latina in data 21 giugno 1997 ai nn. 10911/7681

Rif. 12, con atto di donazione del 20 gennaio 2000 a rogito notaio Vincenzo De Carolis, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. d Latina in data 10 febbraio 2000 ai nn. 2731/1640

Rif. 11 con atto di donazione del 20 gennaio 2000 a rogito notaio Vincenzo De Carolis, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. d Latina in data 10 febbraio 2000 ai nn. 2732/1641

Rif 1, Rif. 2, Rif. 3, Rif. 4, Rif. 5, Rif. 6, Rif. 7, Rif. 8, Rif. 9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1991	***Omissis***	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo De Carolis	25/07/1991	14438	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Latina	10/08/1991	16460	12027
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Rif 10

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1997	***Omissis***	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo De Carolis	23/05/1997	20233	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri di Latina	21/06/1997	10911	7681		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Rif 12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/2000	***Omissis***	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo De Carolis	20/01/2000	22696	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Latina	10/02/2000	2731	1640
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Rif 13

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/2000	***Omissis***	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo De Carolis	20/01/2000	22696	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Latina	10/02/2000	2732	1641
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina (ex Conservatoria dei RR. II.) aggiornate al 11.03.2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato oltre quella oggetto di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 284/2022:

Rif 1, Rif. 2, Rif. 3, Rif. 4, Rif. 5, Rif. 6, Rif. 7, Rif. 8, Rif. 9

Iscrizione

del 17/11/2022 - Registro Particolare 4335 Registro Generale 30468
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 966/2022 del 06/07/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni

Pignoramento (R.G.E. n. 284/2022)
Trascritto a Latina il 24/02/2023
Reg. gen. 5382 - Reg. part. 3469
Quota: 1000
A favore di *****Omissis*****.
Contro *****Omissis*****

Rif 10, Rif. 11, Rif. 12

Iscrizione

del 15/05/2018 - Registro Particolare 1840 Registro Generale 11305
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3280/5718 del 14/05/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO

del 17/11/2022 - Registro Particolare 4335 Registro Generale 30468
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 966/2022 del 06/07/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni

del 28/05/2019 - Registro Particolare 8781 Registro Generale 12050
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1882/2019 del 07/05/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pignoramento (R.G.E. n. 284/2022)
Trascritto a Latina il 24/02/2023
Reg. gen. 5382 - Reg. part. 3469
Quota: 1000
A favore di *****Omissis*****.
Contro *****Omissis*****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 05**), rilasciato dal Comune di Sezze in data 30.01.2024 si evince che i beni eseguiti, sulla base delle previsioni del PRG del Comune di Sezze,

approvato con Deliberazione della G.R. Lazio n.1.425 del 27.04.1976 e successive varianti approvate con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2.944 del 06.07.1976 e n. 214 del 16.01.1983, rientra in zona agricola "E" sottozona "E3", regolamentata dall'art. 35 delle N.T.A". Detto terreno ricade inoltre nell'area perimetrata, dall'Autorità dei Bacini Regionali, nel Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), in "Area di attenzione idraulica art. 9 e 27 delle NTA" .

Il regime vincolistico è completato dai contenuti del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), dove l'ambito territoriale del Comune di Sezze è inquadrato nella Tav.36. In particolare nella Tav. B (Beni paesaggistici) i terreni ricadono in "Aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie" regolamentate dall'art. 43.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La particolare conformazione tecno-patrimoniale del compendio immobiliare, ha indotto il CTU, per la ricerca dell'attuale valore commerciale, ad applicare il metodo di stima sintetico-comparativo. Seppur non rappresentando un metodo analitico di stima, esso trova un'efficace elaborazione attraverso criteri estimativi miranti a stabilire i valori correnti ricercati e che tengano conto delle esatte risultanze attinte dal mercato immobiliare, pervase da precisi quadri parametrici tipici dell'ambito territoriale in cui ricadono i beni oggetto di perizia estimale. I parametri unitari o di consistenza che incidono positivamente o negativamente sul valore commerciale corrente sono da ricercare nella zona di ubicazione, nella destinazione urbanistica, nella conformazione, tipologie colturali e accessibilità degli appezzamenti di terreno, nel regime vincolistico vigente, nelle reti infrastrutturali, nelle opere di urbanizzazione e nei servizi forniti dall'amministrazione comunale. Ora, in considerazione delle risultanze emerse dal sopralluogo e dalle indagini, dello stato patrimoniale, delle particolari caratteristiche della zona, delle ricerche condotte presso operatori immobiliari accreditati e uffici competenti, si è accertato e stabilito, per l'attuale periodo, condizionato da una sensibile contrazione economica del settore immobiliare, i più probabili valori unitari di mercato dei beni di seguito espressi in €/mq.

LOTTO UNICO

- **Rif.1** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 20, orto irrig., classe 1, superficie 43 are 30 centiare reddito dominicale € 161,68, reddito agrario € 45,84

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
Rif. 1 - Terreno	4330,00 mq	3,00 €/mq	€ 12.990	1	€ 12.990
Totale lotto:					€ 12.990

- **Rif.2** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 22, orto irrig., classe 1, superficie 43 are 30 centiare reddito dominicale € 161,68, reddito agrario € 45,84

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
Rif. 2 - Terreno	4330,00 mq	3,00 €/mq	€ 12.990	1	€ 12.990
Totale lotto:					€ 12.990

- **Rif.3** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 41, orto irrig., classe 1, superficie 27 are 50 centiare reddito dominicale € 102,68, reddito agrario € 29,12

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
Rif. 3 - Terreno	2750,00 mq	3,00 €/mq	€ 8.250	1	€ 8.250
Totale lotto:					€ 8.250

- **Rif.4** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 68, orto irrig, classe 1, superficie 28 are 80 centiare reddito dominicale € 115,75, reddito agrario € 32,82

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
Rif. 4 - Terreno	2880,00 mq	3,00 €/mq	€ 8.640	1	€ 8.640
				Totale lotto:	€ 8.640

- **Rif.5** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 69, orto irrig, classe 1, superficie 43 are 30 centiare reddito dominicale € 107,54, reddito agrario € 30,49

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
Rif. 5 - Terreno	4330,00 mq	3,00 €/mq	€ 12.990	1	€ 12.990
				Totale lotto:	€ 12.990

- **Rif.6** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 71, orto irrig, classe 1, superficie 14 are 80 centiare reddito dominicale € 55,26, reddito agrario € 15,67

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
Rif.6 - Terreno	1480,00 mq	3,00 €/mq	€ 4.440	1	€ 4.440
				Totale lotto:	€ 4.440

- **Rif.7** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 72, orto irrig, classe 1, superficie 12 are 20 centiare reddito dominicale € 45,55, reddito agrario € 12,92

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
Rif. 7 - Terreno	1220,00 mq	3,00 €/mq	€ 3.360	1	€ 3.360
				Totale lotto:	€ 3.360

- **Rif.8** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 74, orto irrig, classe 1, superficie 17 are 80 centiare reddito dominicale € 66,46, reddito agrario € 18,85

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
Rif. 8 - Terreno	1780,00 mq	3,00 €/mq	€ 5340	1	€ 5.340

Totale lotto:	€ 5.340
---------------	---------

- **Rif.9** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 75, orto irrig, classe 1, superficie 20 are 90 centiare reddito dominicale € 78,04, reddito agrario € 22,13

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
Rif. 9 - Terreno	2090,00 mq	3,00 €/mq	€ 6.270	1	€ 6.270
Totale lotto:					€ 6.270

- **Rif.10** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 53, Particella 13, semin irrig, classe 2, superficie 81 are 40 centiare reddito dominicale € 137,89, reddito agrario € 62,96

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
Rif. 10 - Terreno	8140,00 mq	3,00 €/mq	€ 24.420	1	€ 24.420
Totale lotto:					€ 24.420

- **Rif.11** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 53, Particella 11, semin irrig, classe 3, superficie 36 are 80 centiare reddito dominicale € 36,68, reddito agrario € 32,31

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
Rif. 11 - Terreno	3680,00 mq	3,00 €/mq	€ 11.040	1	€ 11.040
Totale lotto:					€ 11.040

- **Rif.12** Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 53, Particella 297, orto irrig, classe 2, superficie 69 are 05 centiare reddito dominicale € 93,79, reddito agrario € 51,71

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
Rif. 12 - Terreno	6905,00 mq	3,00 €/mq	€ 20.715	1	€ 20.715
Totale lotto:					€ 20.715

Valore di stima totale: € 131.445,00

Valore finale di stima: € 131.445,00

Arrotondamento: € **132.000,00**

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

Pontinia, li 11/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mazzocchi Francesca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure Ipotecaria
- ✓ N° 2 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Inquadramento su base satellitare
- ✓ N° 4 Documentazione catastale
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 6 - Documentazione fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Terreni ubicati a Sezze (LT) – zona Archi Di San Lidano

Terreni a giacitura pianeggiante, configurazione planimetrica rettangolare, con accesso da stradone interpodere a costituire traversa di Via del Murillo e Via degli Archi di San Lidano, viabilità a basso flusso veicolare a declinazione prevalentemente rurale. Sono coltivati a cielo aperto a coltura stagionale.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sezze in data 30.01.2024 si evince che i beni esecutati, sulla base delle previsioni del PRG del Comune di Sezze, approvato con Deliberazione della G.R. Lazio n.1.425 del 27.04.1976 e successive varianti approvate con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2.944 del 06.07.1976 e n. 214 del 16.01.1983, rientra in zona agricola “E” sottozona “E3”, regolamentata dall’art. 35 delle N.T.A”. Detto terreno ricade inoltre nell’area perimetrata, dall’Autorità dei Bacini Regionali, nel Progetto di Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI), in “Area di attenzione idraulica art. 9 e 27 delle NTA” .

Il regime vincolistico è completato dai contenuti del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), dove l’ambito territoriale del Comune di Sezze è inquadrato nella Tav.36. In particolare nella Tav. B (Beni paesaggistici) i terreni ricadono in “Aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie” regolamentate dall’art. 43.

Prezzo base d'asta: € 132.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 584/2013 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 132.000,00

Rif. 1 - Terreno			
Ubicazione:	Sezze (LT) zona Archi di San Lidano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreni Qualità Seminativo irriguo/Orto Irriguo	Superficie	43.815 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Terreni a giacitura pianeggiante, configurazione planimetrica rettangolare, con accesso da stradone interpodereale a costituire traversa di Via del Murillo e Via degli Archi di San Lidano, viabilità a basso flusso veicolare a declinazione prevalentemente rurale. Sono coltivati a cielo aperto a coltura stagionale.		
Vendita soggetta a IVA:	no		