

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carnello Emiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 401/2016 del R.G.E.

promossa da

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

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

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

contro

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 401/2016 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

## INCARICO

---

In data 22/01/2021, il sottoscritto Geom. Carnello Emiliano, con studio in Via Molella, 45 - 04017 - San Felice Circeo (LT), email geometra.carnello@libero.it, PEC emiliano.carnello@geopec.it, Tel. 0773 726378, Fax 0773 709109, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/01/2021 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 Sabaudia (LT) - Via Migliara 53

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di terreno agricolo dell'estensione complessiva catastale di Ha. 6.18.30 con sovrastanti serre in metallo. L'accesso al fondo avviene tramite l'esistenza di un ponte che dalla strada provinciale Migliara 53 consente l'ingresso allo stradone poderale che consente di visitare nell'interezza il compendio oggetto di esecuzione. L'orografia del terreno è pianeggiante, le strutture serricole sono dotate di impianto di raccolta acque meteoriche che vengono smaltite nei fossi di confine che ne delimitano in maniera tangibile i confini con altri appezzamenti di terreno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Migliara 53

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

I cespiti, così come identificati nel pignoramento, risultano pienamente conformi a tutti i dati catastali e toponomastici che identificano univocamente l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

LA titolarità del diritto di proprietà appartiene per la quota di ½ ciascuno agli esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come si evince dal titolo di provenienza con cui hanno acquistato, in regime di separazione dei beni, il diritto di proprietà sul compendio oggetto di esecuzione. La titolarità coincide con quanto risultante dalle ispezioni ipotecarie e dalle visure catastali.

## CONFINI

Il compendio immobiliare in oggetto confina da NORD in senso orario con la P.lla 51 (Demanio Pubblico dello Stato per opere di bonifica), P.lla 73, 176, 177, strada Via Migliara 53, p.lla 21, 246, 249 e 251 salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	14943,00 mq	14943,00 mq	1,00	14943,00 mq	0,00 m	
serre di metallo infisse	37007,00 mq	37007,00 mq	1,00	37007,00 mq	0,00 m	
serre amovibili (archettoni stagionali)	9880,00 mq	9880,00 mq	1,00	9880,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>61830,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>61830,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio oggetto della presente perizia sviluppa una superficie reale di mq. 62.276,00 rilevata ed accertata mediante misurazione di tipo celerimetrico collimando l'intero contorno dell'appezzamento di terreno materializzato in loco mediante l'esistenza di fossi di confine. La superficie catastale complessiva del compendio sviluppa invece un'estensione di mq. 61.830,00. Per gli effetti dell'art. 1538 del c.c., la consistenza reale è contenuta nei limiti di tolleranza di eccesso/difetto del 5% rispetto



alla superficie catastale. Quindi la consistenza da sottoporre a valutazione di stima è pari a mq. 61.830,00. Dalle verifiche effettuate è possibile quindi relazionare che l'appezzamento di terreno, per forma e consistenza, è aderente ai dati catastali siano essi censuari che geometrici. Tuttavia si evidenzia, nel tratto di confine tra la particella oggetto di pignoramento \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e le particelle confinanti aliene censite con i mappali \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una leggera invasione stimata in mq. 240,00 circa le cui cause andrebbero accertate mediante un'attività precipua finalizzata alla verifica dell'attendibilità della mappa odierna vigente e la sua corrispondenza con il frazionamento che ha generato la linea "apparentemente" non aderente con lo stato di fatto. Tale attività non è stata considerata dal sottoscritto di principale importanza perchè richiederebbe un notevole dilatamento delle operazioni peritali atteso che, come su meglio rappresentato, nel complesso il compendio aderisce per forma e consistenza ai dati catastali censuari e geometrici. Si sottolinea che la consistenza sottoposta a valutazione di stima è pari a mq. 61.830 e non mq. 62.276: quindi la superficie reale che eccede la nominale non viene valutata e quindi esclusa.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/2007 al 13/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 77, Part. 72 Qualità Serra Superficie (ha are ca) 16830 Reddito dominicale € 1.038,69 Reddito agrario € 508,48
Dal 29/01/2007 al 13/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 77, Part. 136 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 2490 Reddito dominicale € 153,67 Reddito agrario € 75,23
Dal 29/01/2007 al 13/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 77, Part. 138 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 4540 Reddito dominicale € 280,19 Reddito agrario € 137,17
Dal 29/01/2007 al 13/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 77, Part. 67, Porz. A Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 19320 Reddito dominicale € 1.192,36 Reddito agrario € 583,71
Dal 29/01/2007 al 13/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 77, Part. 67, Porz. B Qualità seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 15680 Reddito dominicale € 101,23 Reddito agrario € 105,27
Dal 29/01/2007 al 13/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 77, Part. 71 Qualità Serra Superficie (ha are ca) 2970 Reddito dominicale € 183,30 Reddito agrario € 89,73

Si rappresenta che l'intestazione catastale coincide con i reali titolari del compendio.

## 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
77	67		A		Serra	U	19320 mq	1192,36 €	583,71 €	
77	67		B		seminativo	4	15680 mq	101,23 €	105,27 €	
77	71				Serra		2970 mq	183,3 €	89,73 €	
77	72				Serra		16830 mq	1038,69 €	508,48 €	
77	136				Serra	U	2490 mq	153,67 €	75,23 €	
77	138				Serra	U	4540 mq	280,19 €	137,17 €	

### Corrispondenza catastale

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

Inoltre si precisa che la qualità colturale indicata nelle visure catastali coincide con quanto riscontrato in loco.

## PRECISAZIONI

Le particelle catastali che costituiscono il compendio immobiliare oggetto di esecuzione non hanno subito successivi frazionamenti dopo l'atto di acquisto sottoscritto dagli attuali esecutati.

## PATTI

Il compendio oggetto della presente perizia risulta essere occupato in forza di contratti di locazione di fondo rustico e precisamente:

- contratto del 15/12/2014 registrato a Latina al n. 6865 serie 3T in data 16/12/2014 tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la cui decorrenza ha inizio dal 15/12/2014 della durata di anni 20 opponibile a terzi nel limite novennio per la mancata trascrizione dello stesso; SCADENZA prevista in data 14/12/2023; CANONE ANNUO PATTUITO € 1.500,00;



- contratto del 30/11/2015 registrato a Latina al n. 9326 serie 3T in data 02/12/2015 tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la cui decorrenza ha inizio dal 30/11/2015 della durata di anni 20 opponibile a terzi nel limite novennio per la mancata trascrizione dello stesso; SCADENZA prevista in data 29/11/2024; CANONE ANNUO PATTUITO € 1.500,00;

- contratto del 15/12/2014 registrato a Latina tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la cui decorrenza ha inizio dal 15/12/2014 della durata di anni 20 opponibile a terzi nel limite novennio per la mancata trascrizione dello stesso; SCADENZA prevista in data 14/12/2023; CANONE ANNUO PATTUITO € 1.500,00.

In merito all'adeguatezza del canone annuo di cui all'art.2923 c. 3 del c.c., vanno fatte in via preliminare le seguenti considerazioni.

Il contratto sottoscritto tra i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 15/12/2014 tratta i medesimi beni e la medesima quota ceduta in locazione di quanto indicato nel contratto di locazione sottoscritto in data successiva (30/11/2015) tra i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Pertanto si pongono a valutazione solamente i contratti del 30/11/2015 tra i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e del 15/12/2014 tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In entrambi viene indicato un canone annuo complessivo di € 1.500,00 per quota in proprietà e quindi per un totale di € 3.000,00 annui per l'intero compendio della superficie di 6.18.30 coltivata a serre.

Tale canone, a parere del sottoscritto, anche alla luce dei recentissimi contratti di locazione di fondo rustico redatti dal sottoscritto nell'ambito dello svolgimento della normale attività professionale di beni analoghi e prossimi per ubicazione e Comune di appartenenza, non risulta adeguato atteso che per beni analoghi il canone ordinario annuo per ettaro coltivato a serre dell'estensione di Ha 1.00,00 è pari a € 6.000,00. Quindi per il compendio in oggetto il canone ordinario più opportuno ammonterebbe a:  $6,1830 \times 6000 = € 37.098,00$  che suddiviso per i due contratti presi in esame è pari ad € 18.549,00 annui. Il canone annuo indicato su ciascun contratto pertanto risulta inadeguato.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il compendio si presenta in buone condizioni conservative vista la pratica agronomica in atto. Le strutture serricole versano in discreto stato, gli impianti risultano funzionanti, il telo di copertura è prossimo alla sostituzione per lo stato di usura in cui si presenta. Tutte le opere idrauliche presenti sul fondo per la regimazione delle acque meteoriche si conservano, sino al momento del sopralluogo, in stato di efficienza. Il sistema di irrigazione è approvvigionato grazie la presenza di pozzo artesiano a cui è collegato un generatore per il pompaggio dell'acqua.

## PARTI COMUNI

---

Non si ravvisano aree e porzioni di terreno condivise con terzi.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle ricerche storiche eseguite dal sottoscritto, siano esse catastali che ipocatastali, il compendio risulta libero da pesi, censi, livelli e lo stesso non risulta di demanio civico nè tantomeno gravato da usi civici. Scorrendo le visure storiche catastali, è possibile osservare che le particelle formanti il compendio immobiliare oggetto di esecuzione risultavano gravate da enfiteusi a favore del Comune di Terracina; per tale diritto, come si evince dalla visura storica catastale, risulta annotata (volturata in atti catastali dal 10/10/2002) la sentenza della Pretura di Terracina rep. 338 del 05/12/1969 con cui ne veniva dichiarata l'avvenuta affrancazione del canone enfiteutico da parte dell'Opera Nazionale per



i Combattenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di terreno agricolo dell'estensione complessiva catastale di Ha. 6.18.30 con sovrastanti serre in metallo. Il terreno possiede caratteristiche argillo sabbiose a basso contenuto di argilla. Le caratteristiche drenanti possono definirsi buone. L'accesso al fondo avviene tramite l'esistenza di un ponte che dalla strada provinciale Migliara 53 consente l'ingresso allo stradone podereale che consente di visitare nell'interezza il compendio oggetto di esecuzione che si trova ad una quota di circa 10 metri sul livello del mare. L'orografia del terreno è pianeggiante, le strutture serricole sono dotate di impianto di raccolta acque meteoriche che vengono smaltite nei fossi di confine che ne delimitano in maniera tangibile i confini con altri appezzamenti di terreno.

Il compendio oggetto della presente perizia sviluppa una superficie reale di mq. 62.276,00 rilevata ed accertata mediante misurazione di tipo celerimetrico collimando l'intero contorno dell'appezzamento di terreno materializzato in loco mediante l'esistenza di fossi di confine. La superficie catastale complessiva del compendio sviluppa invece un'estensione di mq. 61.830,00. Per gli effetti dell'art. 1538 del c.c., la consistenza reale è contenuta nei limiti di tolleranza di eccesso/difetto del 5% rispetto alla superficie catastale. Quindi la consistenza da sottoporre a valutazione di stima è pari a mq. 61.830,00. Dalle verifiche effettuate è possibile quindi relazionare che l'appezzamento di terreno, per forma e consistenza, è aderente ai dati catastali siano essi censuari che geometrici. Tuttavia si evidenzia, nel tratto di confine tra la particella oggetto di pignoramento \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e le particelle confinanti aliene censite con i mappali \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una leggera invasione stimata in mq. 240,00 circa, le cui cause andrebbero accertate mediante un'attività precipua finalizzata alla verifica dell'attendibilità della mappa odierna vigente e la sua corrispondenza con il frazionamento che ha generato la linea "apparentemente" non aderente con lo stato di fatto. Tale attività non è stata considerata dal sottoscritto di principale importanza perchè richiederebbe un notevole dilatamento delle operazioni peritali atteso che, come su meglio rappresentato, nel complesso il compendio aderisce per forma e consistenza ai dati catastali censuari e geometrici. Si sottolinea che la consistenza sottoposta a valutazione di stima è pari a mq. 61.830 e non mq. 62.276: quindi la superficie reale che eccede la nominale non viene valutata e quindi esclusa.

In merito alle caratteristiche costruttive delle serre insistenti e facenti parte del compendio immobiliare, si relaziona che le strutture di tipo A presentano elementi in scatolato metallico (pali, archi, correnti, saette ecc.) collegati mediante bulloni e saldature e collegati al suolo mediante piccola fondazione di cemento; mentre i manufatti di tipo B presentano archi a mono elemento semplicemente conficcati nel terreno. Entrambe le strutture serricole presentano impianto di irrigazione collegato al pozzo artesiano esistente dotato di generatore per il pompaggio dell'acqua.

Ad oggi le serre e gli impianti connessi possono definirsi efficienti e funzionanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/12/2014
- Scadenza contratto: 14/12/2023



- Rilascio: 14/12/2023

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

Non risultano domande giudiziali trascritte tuttavia i contratti di locazione indicati, per via della durata superiore ai 15 anni e la mancata trascrizione degli stessi, si possono considerare opponibili decorsi 9 anni dalla loro sottoscrizione.

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 125,00

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 29/01/2007 al 13/04/2021	**** Omissis ****	<b>compravendita PPC</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ranucci	29/01/2007	92938	24804
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria registri immobiliari di Latina	02/02/2007	4379	2412
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia Entrate Latina	31/01/2007	820	

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.

Non risultano atti traslativi successivi al pignoramento. L'atto di provenienza viene depositato come allegato A alla presente perizia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 11/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a latina il 06/02/2007  
Reg. gen. 4720 - Reg. part. 1395  
Quota: 1/1  
Importo: € 320.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca legale** derivante da ruolo art. 77 dpr 602/73  
Iscritto a latina il 22/04/2015  
Reg. gen. 7981 - Reg. part. 117  
Quota: 1/2  
Importo: € 253.138,10  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a latina il 20/10/2015  
Reg. gen. 20955 - Reg. part. 3120  
Quota: 1/2  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca conc amministrativa** derivante da ruolo e avviso di addebito  
Iscritto a latina il 25/10/2016  
Reg. gen. 22444 - Reg. part. 3681  
Quota: 1/2  
Importo: € 32.286,72  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca conc amministrativa** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a latina il 08/07/2019  
Reg. gen. 15507 - Reg. part. 2530  
Quota: 1/2  
Importo: € 65.279,26  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**  
Trascritto a LATINA il 18/11/2016  
Reg. gen. 24375 - Reg. part. 17361  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **atto esecutivo cautelare**  
Trascritto a latina il 18/11/2016  
Reg. gen. 24375 - Reg. part. 17361  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**  
Trascritto a LATINA il 27/12/2019  
Reg. gen. 29357 - Reg. part. 21554  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **atto esecutivo cautelare**  
Trascritto a latina il 27/12/2019  
Reg. gen. 29357 - Reg. part. 21554  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura per ogni formalità da cancellare e quindi per ogni annotamento è pari ad € 294,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

in riferimento alla normativa urbanistica che disciplina l'area in oggetto, dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica che si allega alla presente relazione, il compendio ricade prevalentemente in area destinata all'attività agricola con parte ricadente in rispetto stradale e parte interessata da vincolo paesaggistico per aree boscate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---



L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il compendio immobiliare in oggetto non risulta trasformato dal punto di vista edilizio ossia non è stata rilevata la presenza di costruzioni come fabbricati per abitazione, magazzini, capannoni ecc. Le uniche strutture rinvenute in loco risultano essere delle serre in metallo di due tipologie: la prima riguarda un impianto serricolo accreditato di Permesso di Costruire n. 607 del 28/10/2009 a cui è seguito la dichiarazione di fine lavori da parte del direttore dei lavori depositata agli atti comunali in data 24/03/2011 prot. 7463 con cui viene attestata la conformità al progetto approvato; la seconda riguarda invece dei cosiddetti tunnel o archettoni che sono semplicemente conficcati nel terreno privi di opere di fondazioni per la cui attività di "edificazione" è previsto il regime giuridico "dell'attività libera" come imposto dal D.M. 02/03/2018 art. 1 perchè opere rientranti e classificabili come "serre stagionali amovibili" di cui all'attività 37 e 48 del medesimo D.M.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalle rilevazioni celerimetriche eseguite in loco si attesta che:

- le serre in metallo accreditate di PdC n. 607 del 28/10/2009 risultano conformi agli elaborati progettuali nei limiti di tolleranze costruttive di cui all'art. 34/bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii;
  - le serre in metallo del tipo archettoni risultano conformi alla normativa vigente in materia di "attività libera" D.M. 02/03/2018 seppur concorrono eccedendo i limiti imposti dalla Legge Regionale n. 39/99 art. 2 comma 1; a parere del sottoscritto, il carattere di stagionalità e amovibilità non costituisce violazione edilizia e pertanto si ritengono conformi alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica e governo del territorio;
  - il manufatto che copre l'area "pozzo artesiano" è classificabile come "riparo amovibile" a carattere temporaneo di facile rimozione risultando conforme alla normativa vigente in materia di "attività libera" D.M. 02/03/2018 perchè classificabile come attività 48 del medesimo Decreto Ministeriale.
- Tutte le opere risultano conformi dal punto di vista urbanistico-edilizio alle normative vigenti, al R.E.C. e alle N.T.A. di P.R.G.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si rilevano vincoli ed oneri condominiali.

## 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.

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Migliara 53

Trattasi di terreno agricolo dell'estensione complessiva catastale di Ha. 6.18.30 con sovrastanti serre in metallo. L'accesso al fondo avviene tramite l'esistenza di un ponte che dalla strada provinciale Migliara 53 consente l'ingresso allo stradone podereale che consente di visitare nell'interezza il compendio oggetto di esecuzione. L'orografia del terreno è pianeggiante, le strutture serricole sono dotate di impianto di raccolta acque meteoriche che vengono smaltite nei fossi di confine che ne delimitano in maniera tangibile i confini con altri appezzamenti di terreno.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 67, Porz. A, Qualità Serra - Fg. 77, Part. 67, Porz. B, Qualità seminativo - Fg. 77, Part. 71, Qualità Serra - Fg. 77, Part. 72, Qualità Serra - Fg. 77, Part. 136, Qualità Serra - Fg. 77, Part. 138, Qualità Serra

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

Valore di stima del bene: € 669.628,98

L'area in oggetto risulta interessata dalle seguenti previsioni urbanistiche :

- non è gravata da vincolo paesaggistico (D.L.vo 42/2004 ex lege 1497/39) ad eccezione di piccola porzione irrilevante ai fini della stima;
- non è gravata da vincolo archeologico, monumentale, artistico (Legge 1089/39);
- non è gravata da uso civico (Legge 1766/27e Legge Regionale n. 6/2005 e ss.mm.ii.);
- non è gravata da vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267/23 e R.D.L. 1126/26).

Inoltre:

- la zona interessata ricade all'esterno del centro edificato ed abitato in quanto rientrante in area che il vigente P.R.G. destina a zona "H" Verde Rurale;
- non vi è l'obbligo di piano particolareggiato;
- l'area in oggetto non ricade sul piano di zona 167.

Beni immobili oggetto di Stima e consistenze

Fanno parte della presente perizia di stima esclusivamente il terreno agricolo con sovrastanti serre in metallo, pozzo artesiano e ponte d'accesso il tutto censito in Comune di Sabaudia Via Migliara 53, distinti in Catasto Terreni al Fg. 77 P.lle 67, 71, 72, 136, 138 della superficie complessiva e catastale di mq. 61.830,00.

Metodo di Stima dei beni immobili

Per la valutazione dei beni immobili e la determinazione del più probabile valore di mercato, ritengo idoneo procedere alla valutazione richiestami adottando il metodo di stima Sintetico Comparativo.

Per rendere operativo tale metodo, si è tenuto conto:

- di recenti trasferimenti di beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe ai beni oggetto di stima tra cui:



- a) atto di vendita Notaio RANUCCI rep. 104161 del 07/02/2017;
- b) atto di vendita Notaio FUCILLO rep. 23969 del 20/01/2014;
- c) atto di vendita Notaio CIPRARI rep. 12071 del 29/08/2013;
- d) atto di vendita Notaio CIPRARI rep. 12.017 del 22/02/2010;
- e) atto di vendita Notaio RANUCCI rep. 92938 del 29/01/2007;
- f) atto di vendita Notaio NASTRI rep. 6921 del 27/07/2009;
- dell'entità della consistenza da stimare desunta dalla rilevazione in loco; eseguite le dovute considerazioni;
- dell'indirizzo specifico cui sono destinati i beni in oggetto tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- dello stato manutentivo e conservativo del compendio immobiliare;
- delle condizioni agronomiche del terreno e delle serre in metallo insistenti;
- delle tabelle dei valori dell'INEA e precisamente quelle riferite all'Italia Centrale in area pianeggiante.

Pertanto al fine di giungere al più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, ritengo equo assumere come elemento unitario di paragone l'unità di superficie commerciabile. Dall'analisi approfondita di mercato e dall'esperienza e dalla sensibilità del sottoscritto in materia di trasferibilità di terreni ad uso agricolo ricadenti in area che il vigente PRG destina a VERDE RURALE è emerso quanto segue:

- che il più probabile valore di mercato unitario per terreni agricoli coltivati a SERRE è di €/mq. 16,50;
- che il più probabile valore di mercato unitario per terreni agricoli coltivati a SERRE tipo ARCHETTONI è di €/mq. 10,50;
- che il più probabile valore di mercato unitario per terreni agricoli coltivati a ORTAGGI DI PIENO CAMPO è di €/mq. 6,00;

Applicando i suddetti valori di mercato più probabili si ha la seguente stima:

Valore TERRENO CON SERRE

Fabbricati mq. 37.007,00 x € /mq. 13,00 = € 481.091,00

Valore TERRENO CON SERRE/ARCHETTONI

Fabbricati mq. 9.880,00 x € /mq. 10,00 = € 98.880,00

Valore TERRENO libero

Fabbricati mq. 14.943,00 x € /mq. 6,00 = € 89.658,00

Sommano  = € 669.629,00

si ha che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare di cui al lotto "Unico" è pari a:

€ 669.629,00 (Seicentosessantanovemilaseicentoventinove/00).

Tanto doveva il sottoscritto per il ricevuto incarico.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Sabaudia (LT) - Via Migliara 53	61830,00 mq	10.830.163,00 €/mq	€ 669.628,98	100,00%	€ 669.628,98
				Valore di stima:	€ 669.628,98

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla.

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.

San Felice Circeo, li 13/04/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Carnello Emiliano

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 10 Altri allegati - indice Allegati



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Migliara 53

Trattasi di terreno agricolo dell'estensione complessiva catastale di Ha. 6.18.30 con sovrastanti serre in metallo. L'accesso al fondo avviene tramite l'esistenza di un ponte che dalla strada provinciale Migliara 53 consente l'ingresso allo stradone poderale che consente di visitare nell'interezza il compendio oggetto di esecuzione. L'orografia del terreno è pianeggiante, le strutture serricole sono dotate di impianto di raccolta acque meteoriche che vengono smaltite nei fossi di confine che ne delimitano in maniera tangibile i confini con altri appezzamenti di terreno.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 67, Porz. A, Qualità Serra - Fg. 77, Part. 67, Porz. B, Qualità seminativo - Fg. 77, Part. 71, Qualità Serra - Fg. 77, Part. 72, Qualità Serra - Fg. 77, Part. 136, Qualità Serra - Fg. 77, Part. 138, Qualità Serra  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: in riferimento alla normativa urbanistica che disciplina l'area in oggetto, dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica che si allega alla presente relazione, il compendio ricade prevalentemente in area destinata all'attività agricola con parte ricadente in rispetto stradale e parte interessata da vincolo paesaggistico per aree boscate.

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 401/2016 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sabaudia (LT) - Via Migliara 53		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 67, Porz. A, Qualità Serra - Fg. 77, Part. 67, Porz. B, Qualità seminativo - Fg. 77, Part. 71, Qualità Serra - Fg. 77, Part. 72, Qualità Serra - Fg. 77, Part. 136, Qualità Serra - Fg. 77, Part. 138, Qualità Serra	<b>Superficie</b>	61830,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il compendio si presenta in buone condizioni conservative vista la pratica agronomica in atto. Le strutture serricole versano in discreto stato, gli impianti risultano funzionanti, il telo di copertura è prossimo alla sostituzione per lo stato di usura in cui si presenta. Tutte le opere idrauliche presenti sul fondo per la regimazione delle acque meteoriche si conservano, sino al momento del sopralluogo, in stato di efficienza. Il sistema di irrigazione è approvvigionato grazie la presenza di pozzo artesiano a cui è collegato un generatore per il pompaggio dell'acqua.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno agricolo dell'estensione complessiva catastale di Ha. 6.18.30 con sovrastanti serre in metallo. L'accesso al fondo avviene tramite l'esistenza di un ponte che dalla strada provinciale Migliara 53 consente l'ingresso allo stradone podereale che consente di visitare nell'interezza il compendio oggetto di esecuzione. L'orografia del terreno è pianeggiante, le strutture serricole sono dotate di impianto di raccolta acque meteoriche che vengono smaltite nei fossi di confine che ne delimitano in maniera tangibile i confini con altri appezzamenti di terreno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a latina il 06/02/2007  
Reg. gen. 4720 - Reg. part. 1395  
Quota: 1/1  
Importo: € 320.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca legale** derivante da ruolo art. 77 dpr 602/73  
Iscritto a latina il 22/04/2015  
Reg. gen. 7981 - Reg. part. 117  
Quota: 1/2  
Importo: € 253.138,10  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a latina il 20/10/2015  
Reg. gen. 20955 - Reg. part. 3120  
Quota: 1/2  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca conc amministrativa** derivante da ruolo e avviso di addebito  
Iscritto a latina il 25/10/2016  
Reg. gen. 22444 - Reg. part. 3681  
Quota: 1/2  
Importo: € 32.286,72  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca conc amministrativa** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a latina il 08/07/2019  
Reg. gen. 15507 - Reg. part. 2530  
Quota: 1/2  
Importo: € 65.279,26  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **atto esecutivo cautelare**  
Trascritto a latina il 18/11/2016  
Reg. gen. 24375 - Reg. part. 17361  
Quota: 1/1

- A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**  
Trascritto a LATINA il 18/11/2016  
Reg. gen. 24375 - Reg. part. 17361  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
  - **atto esecutivo cautelare**  
Trascritto a latina il 27/12/2019  
Reg. gen. 29357 - Reg. part. 21554  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**  
Trascritto a LATINA il 27/12/2019  
Reg. gen. 29357 - Reg. part. 21554  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura