
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Russo Quirino, nell'Esecuzione Immobiliare 20029/2003 del R.G.E.

promossa da

Banca di Credito Cooperativo del Circeo e del Privernate Soc. Coop per azioni a.r.l

Codice fiscale: 01710450592

Partita IVA: 01710450592

Via Torino, 5 - Sabaudia

04016 - Sabaudia (LT)

contro

Codice fiscale:

Via

04919 - Terracina (LT)

Nata

Codice fiscale:

Via l

04019 - Terracina (LT)

Nato

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Contrada Salissano- Terracina	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Località Salissano-Terracina	4
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Località Salissano-Terracina	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	9
Patti	9
Stato conservativo.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Normativa urbanistica	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità.....	11
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali.....	13
Precisazioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Normativa urbanistica	14
Lotto 3	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità.....	15
Confini	15
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali.....	17

Precisazioni.....	17
Patti	17
Stato conservativo.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Normativa urbanistica	18
Stima / Formazione lotti	18
Lotto 1	18
Lotto 2	20
Lotto 3	22
Riserve e particolarità da segnalare	24
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto 1	27
Lotto 2	27
Lotto 3	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20029/2003 del R.G.E.	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Lotto 3	29

INCARICO

All'udienza del 10/01/2018, il sottoscritto Ing. Di Russo Quirino, con studio in Via Appi, 46 - 04026 - Minturno (LT), email dirussoq@alice.it, PEC quirino.dirusso@ingpec.eu, Tel. 347 6108283, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2018 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 Terracina (LT) - Contrada Salissano- Terracina
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Località Salissano-Terracina
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Località Salissano-Terracina

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - CONTRADA SALISSANO-TERRACINA

Il terreno oggetto di stima (già valutato nella precedente relazione datata il 30/07/2005, facente parte del 3° lotto) è ubicato nel Comune di Terracina (LT), località Salissano, distinto in Catasto Terreni al Foglio 98, part. 144, di Superficie catastale di mq 4.640,00.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - LOCALITÀ SALISSANO-TERRACINA

Il terreno oggetto di stima (già valutato nella precedente relazione di stima datata il 30/07/2005, facente parte del 2° lotto) è ubicato nel Comune di Terracina (LT), località Salissano, distinto in Catasto terreni al Foglio 98, part.11, di Superficie catastale di mq 6.240,00

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - LOCALITÀ SALISSANO-TERRACINA

Il terreno oggetto di stima (già valutato nella precedente relazione datata il 30/07/2005, e facente parte del 2° lotto) è ubicato nel Comune di Terracina (LT), località Salissano, distinto in Catasto Terreni al Foglio 98, part. 12, di Superficie catastale mq 11.800,00.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Contrada Salissano- Terracina

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Tutta la documentazione ipocatastale è completa e conforme a tutto il periodo antecedente al 27/03/2005 (come verificato nella perizia di stima, facente parte della documentazione già in Atti). Dal 30/03/2005 al 13/04/2018, da visure eseguite presso la Conservatoria dei RR.II, la particella di terreno n.144, del foglio 98, ha subito le seguenti variazioni:

-ISCRIZIONE del 10/08/2006-Registro Particolare Registro Generale / Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio del -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

-ISCRIZIONE del 15/11/2006-Registro Particolare Registro Generale Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio del 09/11/2004-IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

1. Annotazione n.2666 del 18/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI).

-TRASCRIZIONE del 27/11/2006-Registro Particolare Registro Generale : Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LATINA SEZ.DISTACCATA DI TERRACINA Repertorio : del : ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1.Annotazione n.5811 del 20/11/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2.Annotazione n.2668 del 18/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

-ISCRIZIONE del 31/01/2007-Registro Particolare Registro Generale : Pubblico Ufficiale GERIT SPA-AGENTE RISC.PROV.LATINA Repertorio del 25/01/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

1.aNNOTAZIONE N.3691 DEL 05/08/2009(CANCELLAZIONE TOTALE)

-ANNOTAZIONE del 20/11/2008-Registro Particolare _ _ Registro Generale Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TERRACINA Repertorio _ _ del ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE-RESTRIZIONE DEI BENI Formalità di riferimento:Trascrizione n.22779 del 2006

-ISCRIZIONE del 04/08/2009-Registro Particolare _ _ Registro Generale : Pubblico Ufficiale Equitalia Gerit S.p.A.Repertorio : del 03/08/2009 IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca Legale ai esnsi art.77 dppr 602/73 modificato dal d.lgs 46/89 e dal d.lgs. 193/03.

-Rettifica a TRASCRIZIONE del 12/10/2012-Registro Particolare _ _ egistro Generale Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LATINA SEZ.DISTACCATA TERRACINA Repertorio 29 del 13/01/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Formalità di riferimento:Trascrizione : _ _ _ _ _

-TRASCRIZIONE del 19/09/2014-Registro Particolare n. _ _ Registro Generale : Pubblico Ufficiale RANUCCI RAFFAELE Repertorio ATTO PER CAUSA DI MORTE-VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO

-TRASCRIZIONE del 24/03/2015-Registro Particolare _ _ Registro Generale _ _ Pubblico Ufficiale LATINA Repertorio

ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Documenti successivi correlati:

1.Trascrizione n.

-TRASCRIZIONE del 19/01/2016-Registro Particolare ; Registro Generale
Pubblico Ufficiale CIPRIANI MARIA CRISTINA Repertorio
ATTO TRA VIVI- CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

-Rettifica a TRASCRIZIONE DEL 15/02/2016- Registro Particolare \ Registro Generale
Pubblico Ufficiale LATINA Repertorio
ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Formalita di riferimento: 5

-dichiarazione di successione modificata in data 23/01/2015 - estremi della presentazione n
volume ' (dichiarazione precedente n - volume ' del 30 trascrizione del
24/03/2015- Registro Particolare Registro Generale Documenti successivi correlati:
trascrizione n al 15/02/2016.

-Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/02/2016 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale LATINA Repertorio

-TRASCRIZIONE del 19/01/2016-Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale
CIPRIANI MARIA CRISTINA Repertorio del 23/12/2015.ATTO TRA VIVI-CESSIONE DI
DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO.

DALLA TRASCRIZIONE DELLA SUCCESSIONE MODIFICATA, il nome dell'esecutata Di Girolamo
Andreina NON COMPARE IN NESSUNO DEI SUCCESSIVI ATTI.

TITOLARITÀ

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

- Codice fiscale:
Via
04919 - Terracina (LT)
Nata

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

In merito alla titolarità dell'immobile si precisa quanto segue:

-Il terreno risulta pervenuto all'Esecutata Di A nata a Terracina il
per una quota pari ad 1/2 , quota pervenutagli dalla denuncia (nei passaggi per causa di morte) del
protocollo in atti dal : Registrazione :UR Sede:Latina
Volume n.37 del 05/04/1996 Successione in morte di).

-In data 22/07/1995 una denuncia (nei passaggi per causa di morte)protocollo n. in atti
dal 1 .5 Registrazione:UU Sede:Latina Volume del SUCCESSIONE
TESTAMENTARIA MODIFICATA (5).

-Nella "successione modificata" l'esecutata proprietaria per 1/2) non

risulta menzionata come proprietaria della sua quota di 1/2. Viceversa la Signora ,
 (proprietaria anch'essa di 1/2) nata a (LT) il
 C.F. risulta proprietaria per l'intera quota pe

-In data del 23/12/2015 con ISTRUMENTO(ATTO PUBBLICO) Nota presentata con Modello Unico in
 atti dal 19/01/2016 Re pertorio n.19105 Rogante:CIPRIANI MARIA CRISTINA sede: SABAUDIA:Sede:
 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO(n. 765.1/2016),diventa proprietario per l'intera
 quota 1/1, il Signo VDI (LT) il

TUTTI GLI ATTI SONO PARTI INTEGRANTI COME ALLEGATI

CONFINI

La particella di terreno n. 144, del Foglio 98, risulta suddivisa in tre parti per mezzo di due stradine (di
 modesta larghezza) che l'attraversano.Confina a NORD-EST con la particella n. 350 [Ditta catastale
 (foto:8-9)], a SUD-EST con la particella n. 152 [Ditta catastale
 (foto:4-5-18)] a SUD con la particella n. 197 (Ditta catastale), ad OVEST con la
 particella 143 [Ditta Catastale inoltre, confina con la corte [lato nord- lato ovest- lato
 sud- (foto: 21-22-23-24)] di un fabbricato distinto in catasto con numero di particella 145 (Ditta
 catastale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo "ULIVETO"	4640,00 mq	4640,00 mq	0,00	4640,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4640,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4640,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno agricolo "ULIVETO" di stima è ubicato sulle pendici di una collina con il fronte rivolto verso
 mare, data l'esposizione risulta soleggiato per quasi l'intera giornata. Ha una buona panoramicità e
 una discreta viabilità di accesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/1968 al 22/07/1995	1	Catasto Terreni Fg. 98, Part. 144 Qualità Oliveto

	Proprietà per 1000/1000	Cl.3 Superficie (ha are ca) 004640 Reddito dominicale 5,99 Reddito agrario € 7,19
Dal 22/07/1995 al 22/07/1995 età TE' ria	Catasto Terreni Fg. 98, Part. 144 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 004640 Reddito dominicale 5,99 Reddito agrario € 7,19
Dal 22/07/1995 al 23/12/2015 ita a TERRACINA il 15/12/1971- C.F.:DGRSDR71T53L120R-Proprietà pe 1/1	Catasto Terreni Fg. 98, Part. 144 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 004640 Reddito dominicale 5,99 Reddito agrario € 7,19
Dal 23/12/2015 al 04/04/2018 a FONDI il 14/04/1996- C.F.:TSTFTN63C24H443J- Proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 98, Part. 144 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 004640 Reddito dominicale 5,99 Reddito agrario € 7,19

Dalla verifica degli Atti Catastali è risultato che, il 23/01/2013 protocollo n. 2013/LT0010802 è stato depositato il TIPO MAPPALE redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con protocollo n. 0267251/2012 del 10/12/2012, viene approvato perchè riconosciuto conforme alle norme vigenti (Il Tipo Mappale viene allegato come atto).

Al Tecnico incaricato della presentazione del TIPO MAPPALE (Geom MAURIZIO FEDERICO), l'incarico è stato conferito da:

..... nata a il C.F.:
 PROPRIETARIA 1/2 PROP PER L'AREA.
 nata a TERRACINA il 1 C.F.:) PROPRIETARIA
 1/2 PROP PER L'AREA.
 nato, nato a ROCCASECCA il 24/03/1963, C.F.:TSTFTN63C24H443J-

L'incarico è stato conferito con 1 lettera/e.

I soggetti sottoscrittori della lettera d'incarico hanno dichiarato:

-che non esiste alcun contenzioso in atto

-di assumere ogni responsabilità, onere ed obbligo, derivante dalla introduzione negli atti catastali delle variazioni richieste col presente atto di aggiornamento, a carico degli altri contitolari.

DICHIARAZIONE del Tecnico redattore del Tipo Mappale a pag 8 di 11

"IL PRESENTE TIPO MAPPALE TRATTA L'INSERIMENTO IN MAPPA DI UN LOCALE INTERAMENTE INTERRATO RAPPRESENTATA CON LINEA PUNTINATA INSISTENTE SU UN LOTTO DI TERRENO DISTINTO AL C.T. DI TERRACINA AL FOGLIO 98 MAPPALE 144.

TRATTASI DI TIPO DI MODESTA ENTITA' CON ASSENZA DI MISURAZIONI DEI PUNTI FIDUCIARI. IL PRESENTE TIPO VIENE REDATTO COME TIPOLOGIA PREGEO 9.00 IN QUANTO LA CASISTICA IN OGGETTO NON RIENTRA TRA QUELLE DEGLI ALL. 2 DELLE CIRC. 03/2009 E 01/2012 DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO. NON VI È NULL'ALTRO DA DICHIARARE".

A pag 3 di 11 del presente TIPO MAPPALE, nel riquadro "mappale" del modello censuario, alla settima Colonna, rigo C quadro AAA, alla titolarità richiesta di diritti reali di pag.11 di 11- La Ditta dichiarata per la particella AAA:

-DI GIROLAMO Andreina, nata a TERRACINA il 25/03/1968, C.F.:

PROPRIETARIA 1/2 PROP PERL'AREA.

Titolo: PROPRIETA' PERL'AREA Quota: 1/2

nata a TERRACINA il

C.F.:I

PROPRIETARIA

1/2 PROP PERL'AREA.

Titolo: PROPRIETA' PERL'AREA Quota

- , nato a ROCCASECCA il

C.F.:

SUPERFICIARIA.

Titolo: PROPRIETA' SUPERFICIARIA Quota 1/1

MOTIVI del DISALLINEAMENTO:

La ditta dichiarata non coincide con quella iscritta al catasto terreni per stato di fatto NON LEGITTIMATO.

IL TIPO MAPPALE CATASTALE E' ALLEGATO ALLA PERIZIA

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
98	144				Oliveto	3	004640	5,99	7,19	

Corrispondenza catastale

La qualità di coltura esistente "ULIVETO" verificata durante il sopralluogo, corrisponde a quanto descritto nella visura storica per immobile, effettuata in data 04/04/2018 al catasto terreni(NCT) di Latina.

PRECISAZIONI

Considerato che trattasi di documentazione allegata ad una Valutazione di Stima già in ATTI, controllata e integrata (di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.) dal CTU redattore, il sottoscritto stimatore non ritiene nulla da obiettare.

PATTI

Il terreno "ULIVETO" risulta poco curato. Il nome dell'esecutata fino al: . Attualmente il possessore è

ia risulta in atti

STATO CONSERVATIVO

Il terreno "ULIVETO" al momento del sopralluogo (effettuato in data 23 aprile 2018, ore 16) si presentava in stato di trascuratezza.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.

Premesso che in data 05/04/1996 veniva registrata la denuncia di successione per causa di morte del [redacted] ; protocollo n.LT [redacted] 7 in atti dal [redacted] 5 Registrazione: UR Sede:LATINA
Volume: [redacted] n: 7 SUCCESSIONE IN MORTE DI [redacted] 5.

-Che in data 28/02/1996 avveniva la PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO- PRECISAZIONE E ADESIONE E ACQUIESCENZA A TESTAMENTO del NOTAIO DR RAFFAELE RANUCCI - REPERTORIO N. [redacted] 8 - RACCOLTA N. [redacted] - Registrato a Latina il [redacted] al n [redacted]

-Che in data 21/08/2014 avveniva la pubblicazione di ATTO DI RETTIFICA e PRECISAZIONE CATASTALE del NOTAIO DR RAFFAELE RANUCCI - Repertorio n. [redacted] - Raccolta n. [redacted] - Registrato a Latina il [redacted] al n [redacted]

-Che in data 23/01/2015 veniva registrata la denuncia di successione per causa di morte del [redacted] protocollo n.LT [redacted] in atti dal [redacted] 5 Registrazione: [redacted] Sede:LATINA
volume [redacted] 1: del 2 [redacted] SUCCESSIONE TESTAMENTARIA MODIFICATA([redacted] 5.

-Che in data 23/12/2015 con ISTRUMENTO(ATTO PUBBLICO) Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/01/2016 REPERTORIO N. [redacted] RACCOLTA N. [redacted] rogante: CIPRIANI MARIA CRISTINA
Sede: SABAUDIA Registrazione: Sede: [redacted]

TUTTI gli atti summenzionati sono allegati alla PERIZIA.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Terracina in data 21.05.2018 e rilasciato in data 04.06.2018; ATTESTA Fatti salvi i vincoli procedurali e quelli che interferiscono sull'edificabilità discendenti da normative sovra ordinate,

- che gli appezzamenti di terreno siti in Comune di Terracina distinti in Catasto Rustico al foglio 98 particelle 144-11-12, sono interessati dalle seguenti previsioni urbanistiche:

PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.873 del 28.11.1972:

- Particelle 144-12: ZONA OMOGENEA "F2" - PARCO NATURALE (zona di montagna) con indice territoriale di fabbricabilità 0,01 mc/mq. =====

- Particella 11: ZONA OMOGENEA "F2" - Parte PARCO NATURALE (zona di montagna) con indice territoriale di fabbricabilità 0,01 Mc/mq., parte SERVIZI DI QUARTIERE E SERVIZI VARI (TIRASEGNO) =====

Il certificato è allegato alla Perizia di Stima.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Località Salissano-Terracina

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Tutta la documentazione ipocatastale è completa e conforme a tutto il periodo antecedente al 27/03/2005 (come verificato nella perizia di stima, facente parte della documentazione già in atti). Dal 30/03/2005 al 13/04/2018, da visure eseguite presso la Conservatoria dei RR.II, la particella di terreno n.11 del foglio 98, ha subito le seguenti variazioni:

-TRASCRIZIONE del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA SEZ.DISTACCATA TERRACINA Repertorio _____ del _____

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati

1. Trascrizione n. _____ del 12/10/2012

-ISCRIZIONE del 07/02/2007-Registro Particolare _____ Registro Generale _____
Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. LATINA Repertorio _____ del 30/01/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENI DELL' ART.77 DPR 602/73 E D-LGS 46/99.

-Rettifica a TRASCRIZIONE DEL 12/10/2012 - Registro Particolare _____ Registro Generale _____
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA SEZ. DISTACCATA di TERRACINA Repertorio 29 del 13/01/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Formalità di riferimento:Trascrizione n. _____ del _____

TITOLARITÀ

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

- _____ (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: _____
Via _____
04919 - Terracina (LT)
Nata a T _____

- _____ (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: _____
Via _____
04019 - Terracina (LT)
Nato a T _____

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

La titolarità dell'immobile è della Signora [] na C.F.: DGRNRN68C65L120M-
 Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni (dati rilevati al Catasto Terreni).
 Il bene è pervenuto per ISTRUMENTO(ATTO PUBBLICO) del 12/07/1995 VOLTURA in atti dal
 --, --, -- 6 Repertorio r -- 8 Raccolta : 5 Rogante: RANUCCI RAFFAELE Sede: TERRACINA
 Registrazione (--, --, -- 1995).

CONFINI

La particella di terreno n. 11, del Foglio 98 confina : a NORD con le particelle n. 61 [(Ditta catastale
 COMUNE DI TERRACINA)] e n. 62 [(Ditta catastale COMUNE DI TERRACINA)], a SUD con la particella
 n.12 (Ditta catastale [] ina),ad OVEST con la particella 185 (Ditta Catastale
 [] EY - []
 []).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SEMINATIVO	6260,00 mq	6260,00 mq	0,00	6260,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6260,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6260,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno agricolo "SEMINATIVO" di stima, è ubicato sulle prime pendici di una collina con tutto il frontale rivolto sia verso la collina parallela alla strada di fondovalle che alla piana di Terracina, con sguardo verso il Circeo. Data l'esposizione è soleggiato per buona parte della giornata. Ha complessivamente una discreta panoramicità ed è facilmente raggiungibile dalla strada proveniente da fondovalle.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1976 al 12/07/1995		Catasto Terreni Fg. 98, Part. 11 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 6260 Reddito dominicale 35,56 Reddito agrario € 37,18

Dal 12/07/1995 al 04/04/2018	Catasto Terreni Fg. 98, Part. 11 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 6240 Reddito dominicale 35,56 Reddito agrario € 37,18
------------------------------	---

Dati: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/07/1995 Voltura in atti dal 22/11/1996 Repertorio n:
 } Raccolta } Rogante: RANUCCI RAFFAELE Sede:TERRACINA Registrazione

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
98	11				Seminativo	6	6240	35,56	37,18	

La qualità di coltura esistente "SEMINATIVO" verificata durante il sopralluogo, non corrisponde a quanto descritto nella visura storica per immobile effettuata in data 04/04/2018 al Catasto Terreni di Latina.

PRECISAZIONI

Considerato che trattasi di documentazione allegata ad una Valutazione di Stima già in ATTI, controllata e integrata (di cui all'art.567, secondo comma,c.p.c.) dal CTU redattore, il sottoscritto stimatore non ritiene nulla da obiettare.

PATTI

Il terreno "SEMINATIVO" risulta trascurato e in stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno "SEMINATIVO" al momento del sopralluogo (effettuato in data 23 aprile 2018, ore 16), si presentava in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Terracina in data 21.05.2018 e rilasciato in data 04.06.2018; ATTESTA Fatti salvi i vincoli procedurali e quelli che interferiscono sull'edificabilità discendenti da normative sovra ordinate,

- che gli appezzamenti di terreno siti in Comune di Terracina distinti in Catasto Rustico al foglio 98 particelle 144-11-12, sono interessati dalle seguenti previsioni urbanistiche:

PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.873 del 28.11.1972:

- Particelle 144-12:ZONA OMOGENEA "F2" - PARCO NATURALE (zona di montagna) con indice territoriale di fabbricabilità 0,01 Mc/mq. =====

- Particella 11:ZONA OMOGENEA "F2" - Parte PARCO NATURALE (zona di montagna) con indice territoriale di fabbricabilità 0,01 Mc/mq.,parte SERVIZI DI QUARTIERE E SERVIZI VARI (TIRASEGNO)=====

IL presente certificato è Allegato alla Perizia di Stima.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Località Salissano-Terracina

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Tutta la documentazione ipocatastale è completa e conforme a tutto il periodo antecedente al 27/03/2005(come verificato nella perizia di stima facente parte della documentazione già in atti). Dal 30/03/2005 al 13/04/2018, da visure eseguite presso la Conservatoria dei RR.II, la particella di terreno n.12 del foglio 98, ha subito le seguenti variazioni:

-TRASCRIZIONE del 02/04/2003 - Registro Particolare 5827 Registro Generale 9568
Pubblico ufficiale TRIBUALE DI LATINA SEZ.DISTACCATA TERRACINA Repertorio del
12/03/2003

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati

1. Trascrizione :

-ISCRIZIONE del 07/02/2007-Registro Particolare 1729 Registro Generale 5235
Pubblico ufficiale _____ rtorio _____ 13

particella n.233(Ditta catastale
ad OVEST: particella n.190 (Ditta Catastale
paricella n.185

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
PASCOLO CESPUGLIATO	11800,00 mq	11800,00 mq	0,00	11800,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				11800,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11800,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno agricolo "PASCOLO CESPUGLIATO" di stima è ubicato in collina con il fronte rivolto verso un'altra collina, e per la sua esposizione è soleggiato per buona parte della giornata. Ha una panoramicità ristretta mentre è facilmente raggiungibile dalla strada proveniente da fondovalle.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1976 al 12/07/1995		Catasto Terreni Fg. 98, Part. 12 Qualità Pascolo cespugliato Cl.i Superficie (ha are ca) 1 18 00 Reddito dominicale 11,58 Reddito agrario € 3,66
Dal 12/07/1995 al 04/04/2018		Catasto Terreni Fg. 98, Part. 12 Qualità Pascolo cespugliato Cl.i Reddito dominicale 11,58 Reddito agrario € 3,66

Dati: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/07/1995 Voltura in atti dal 22/11/1996 Repertorio n: 62268 Raccolta n.12495 Rogante:RANUCCI RAFFAELE Sede:TERRACINA Registrazione

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Terracina in data 21.05.2018 e rilasciato in data 04.06.2018; ATTESTA Fatti salvi i vincoli procedurali e quelli che interferiscono sull'edificabilità discendenti da normative sovra ordinate,

- che gli appezzamenti di terreno siti in Comune di Terracina distinti in Catasto Rustico al foglio 98 particelle 144-11-12, sono interessati dalle seguenti previsioni urbanistiche:

PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.873 del 28.11.1972:

- Particelle 144-12:ZONA OMOGENEA "F2" - PARCO NATURALE (zona di montagna) con indice territoriale di fabbricabilità 0,01 Mc/mq.=====

- Particella 11:ZONA OMOGENEA "F2" - Parte PARCO NATURALE (zona di montagna) con indice territoriale di fabbricabilità 0,01 Mc/mq.,parte SERVIZI DI QUARTIERE E SERVIZI VARI (TIRASEGNO)=====

IL presente certificato è Allegato alla Perizia di Stima.

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, 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Contrada Salissano- Terracina
Il terreno oggetto di stima (già valutato nella precedente relazione datata il 30/07/2005, facente parte del 3° lotto) è ubicato nel Comune di Terracina (LT)], località Salissano , distinto in Catasto Terreni al Foglio 98, part. 144, di Superficie catastale di mq

4.640,00.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 144, Qualità Oliveto Valore di stima del bene: € 27.840,00

Il terreno è ubicato in zona collinare nel comune di Terracina (LT), e precisamente in località Salissano, è attraversato da due stradine (di modesta larghezza) che lo suddividono in tre parti (foto n.1), una in senso obliquo in direzione NORD-EST, e l'altra parallelamente lungo il fondovalle (foto n.2).

Pur essendo suddiviso in tre parti il fondo lo si considera unico, in quanto l'estensione di una di esse è preponderante rispetto alle altre due. L'intero fondo adagiato sulle pendici di una collina, è sostanzialmente scosceso con pendenze variabili (compresi le zone tra le due stradine: strada direzione NORD-EST (foto:5-6-7), strada di fondovalle (foto 2), soprassuolo accidentato [(salti di quota) - (foto:14-15-16-17)], vicinanza del terreno ad alcuni fabbricati [(di altra Ditta) - (foto:21-22-23-24)], andamento quasi pianeggiante e moderata pendenza nella zona al confine NORD (foto:19-11-12-13).

All'interno del fondo "ULIVETO" oltre agli alberi di ulivo vi sono gruppi di piante di "FICHI D'INDIA" (foto:8-17-18-23), inoltre risulta poco curato e privo di un ordinario sistema di smaltimento delle acque meteoriche (fossi di scolo, canalizzazioni). In alcuni tratti data l'eccessiva pendenza [(in particolare nella zona compresa tra la strada NORD-EST e un gruppo di fabbricati (direzione Nord)] è terrazzato (foto:6-13-14-15-20).

Sotto l'aspetto paesistico ambientale il fondo, si distende lungo tutto il declivio della collina rivolta verso mare e data la soddisfacente posizione, risulta soleggiato per quasi l'intera giornata; inoltre ha una buona panoramicità e una discreta viabilità di accesso (foto:5-6-7).

Considerato che allo stato attuale per il terreno non è ipotizzabile la sua urbanizzazione, in assenza di indicatori di mercato "certi", il sottoscritto Stimatore ritiene di procedere come segue:

A) UTILIZZARE i "Valori Agricoli Medi" (VAM) fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Latina dell'anno 2017.

B) TRIPLICARE il Valore Agricolo Medio (Calcolo dell'Indennità di esproprio per pubblica utilità) nel caso che il terreno sia coltivato direttamente dal proprietario (art.45, comma 2, lettera d) d.p.r. 327/2001.

C) CONSIDERARE le NORME del P.R.G. del Comune di Terracina ricadenti nella Zona Omogenea di Piano.

D) CONSIDERARE LE NORME Di Tutela e Disciplina dell'USO AGRO-FORESTALE DEL SUOLO (Articoli:54-55-56-57-58).

In merito al punto a) pur tenendo presente della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è opportuno sottolineare che i Valori Agricoli Medi " Non Costituiscono" un preciso riferimento e quindi "NON" possono essere utilizzati per stimare un bene Immobile, ma comunque "rappresentano" un utile strumento per consultazioni e verifiche delle valutazioni effettuate.

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori per la Regione Agraria (ove ricade il terreno oggetto di Stima) ed in riferimento al tipo di coltura "OLIVETO" e considerate le variabili (Fertilità - Giacitura-Esposizione - Ubicazione-Accesso-Ampiezza-Qualità) che concorrono alla determinazione del Valore Agricolo Medio (VAM), che nel caso in esame si può ritenere sufficiente la media aritmetica tra il Max e il min dei valori delle tabelle dell'anno 2017 (MAX 32000,00 €/Ha e MIN 8000,00 €/Ha), ottenendo un Valore Medio di 24000,00 €/Ha [(Valore Medio = (32000,00 €/Ha + 8000,00 €/Ha) / 2 = 24000,00 €/Ha)] = 2,40 €/mq..

Si ritiene comunque, che tale valore vada congruamente aumentato per quanto espresso al punto b), anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno; ciò perchè il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazioni per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo (come da mercato) è comunque ben superiore a quello previsto in tabella. Pertanto, in considerazione di quanto espresso in precedenza il valore medio di 2,40 €/mq viene triplicato, ottenendo il nuovo Valore. Terreno =

2,40 €/mq x 3 = 7,20 €/mq, tale valore si approssima a € 7,00 (Euro sette/00).

Considerato altresì, che le attuali NORME del PRG del Comune di Terracina, nella Zona Agricola E, consente:

-la costruzione di accessori ad uso agricolo per aree coperte "non superiore" ad 1/40 dell'area totale e per manufatti ad un piano con copertura a tetto oppure a terrazza, di altezza "non superiore" a ml 4,00.

-la edificazione di costruzioni solo per la conduzione agricola dei fondi, che per le abitazioni l'indice di fabbricabilità fondiaria è variabile da 0,01 Mc/mq a 0,03 Mc/mq, che nel caso specifico, risulta di 0,01 Mc/mq.

Pertanto si ritiene doveroso prendere in considerazione il contributo che può dare (per quanto modesto) la Suscettività Edificatoria, data dalle NORME del P.R.G., nella valutazione del terreno di che trattasi.

In considerazione di quanto espresso in precedenza, da analisi di mercato per terreni simili effettuata nel Comune di Terracina e in quelli limitrofi, si ritiene che il valore di mercato possa essere oscillante intorno a 10 €/mq.

E' doveroso quindi, in considerazioni di quanto espresso in precedenza, ritenere ragionevolmente equo assumere un valore pari a 5 €/mq.

IL valore determinato in precedenza aggiunto al valore di 7,00 €/mq portano il "valore finale" del terreno: 7,00 €/mq + 5,00 €/mq = 12,00 €/mq.

Pertanto, il valore a mq del terreno (ULIVETO) in esame risulta di 12,00 €/mq.

Il valore per mq di superficie moltiplicato per tutta la superficie da il "valore finale" pari a : 4.640,00 mq x 12,00 €/mq = € 55.680,00 (Euro cinquantacinquemilaseicentootanta/00).

Poichè la quota oggetto di Esecuzione Immobiliare è del 50% del terreno, il valore da prendere in considerazione è di € 27.840,00 (Euro ventisette milaottocentoquaranta/00).

Nella Stima con il Reddito Dominicale (R. D), il Valore del terreno è dato: 5,99 x 112,50 = € 673,87 (Euro seicentosestantatre/87).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Terracina (LT) - Contrada Salissano-Terracina	4640,00 mq	12,00 €/mq	€ 55.680,00	50,00	€ 27.840,00
				Valore di stima:	€ 27.840,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Località Salissano-Terracina
Il terreno oggetto di stima (già valutato nella precedente relazione di stima datata il 30/07/2005, fscnte parte del 2° lotto) è ubicato nel Comune di Terracina (LT), località Salissano, distinto in Catasto terreni al Foglio 98, part.11, di Superficie catastale di mq 6.240,00 Identificato al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 11, Qualità Seminativo Valore di stima del bene: € 50.080,00

Il terreno è ubicato in zona collinare nel comune di Terracina(LT), e precisamente in località Salissano, esso è raggiungibile da una strada di fondovalle [di modesta larghezza- (foto n. 2) che dopo aver attraversato un rio vernotico, deviando verso SUD-EST , raggiunge le pendici della collina, dopo un breve tratto di strada (foto n.3), raggiunge l'ingresso del terreno oggetto di stima [che al momento del sopralluogo risultava sbarrato da una catena tesa tra due pali- (foto n.4)].

Il fondo occupa (come superficie) tutto il lato della collina rivolta verso OVEST, con pendenza accentuata a partire dalla stradina di accesso fino alla sommità. Nel fondo, a partire dall'ingresso, il terreno (per un'area di Mq 800,00 circa) risulta asportato[(foto n.5)-(foto n.6)-(foto n.7)] con profondità variabile, formando una zona sostanzialmente pianeggiante.

Il terreno catastalmente "SEMINATIVO" è sostanzialmente scosceso con soprassuolo accidentato.

Una strada sterrata [(foto n.7)-(foto n.8)] taglia la particella di terreno n.11, (e in buona parte la particella n.12) fino a raggiungere la sommità della collinetta e raccordarsi alla strada esterna asfaltata, di ingresso alla particella n.12 [(foto n. 15),(foto n. 16)].

Sotto l'aspetto paesistico ambientale, la posizione di distesa sul dorsale della collina rivolta verso OVEST è da ritenersi soddisfacente, inoltre oltre ad essere soleggiato per quasi l'intera giornata (foto n 13) ha una discreta viabilità di accesso.

Nel terreno "SEMINATIVO", alcune zone sono costituite da piante erbacee del tipo "Arudo donax -canneto-" alte da ml 3,00 circa a ml 5,00 circa, il fondo, inoltre, risulta poco curato [(foto n. 10,(foto n. 11),(foto n. 12)] e privo di un ordinario sistema di smaltimento delle acque meteoriche (fossi di scolo, canalizzazioni).

In alcuni tratti, data l'eccessiva pendenza, risulta terrazzato.

Considerato che allo stato attuale per il terreno non è ipotizzabile la sua urbanizzazione, in assenza di indicatori di mercato "certi", il sottoscritto Stimatore ritiene di procedere come segue:

A)UTILIZZARE i "Valori Agricoli Medi" (VAM) fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Latina dell'anno 2017.

B)TRIPLICARE il Valore Agricolo Medio(Calcolo dell'Indennità di esproprio per pubblica utilità) nel caso che il terreno sia coltivato direttamente dal proprietario(art.45,comma 2, lettera d)d.p.r. 327/2001.

C)CONSIDERARE le NORME del P.R.G. del Comune di Terracina ricadenti nella Zona Omogenea di Piano.

D)CONSIDERARE LE NORME DI:Tutela e Disciplina dell'USO AGRO-FORESTALE DEL SUOLO(Articoli:54-55-56-57-58)

In merito al punto a) pur tenendo presente della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è opportuno sottolineare che i Valori Agricoli Medi " non costituiscono" un preciso riferimento e quindi "non" possono essere utilizzati per stimare un bene Immobile, ma comunque "rappresentano" un utile strumento per consultazioni e verifiche delle valutazioni effettuate.

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori per la Regione Agraria(ove ricade il terreno oggetto di Stima) ed in riferimento al tipo di coltura "SEMINATIVO" e considerate le variabili (Fertilità-Giacitura-Esposizione-Ubicazione-Accesso-Ampiezza-Qualità) che concorrono alla determinazione del Valore Agricolo Medio (VAM) che, nel caso in esame risulta un Valore MAX 34000,00 €/Ha e Min 11000,00 €/Ha. Il Valore massimo €/Ha moltiplicato per i coefficienti correttivi delle variabili descritte in precedenza, determinano un Valore di 20.000,00 €/Ha, pari a 2.000 €/mq.

Si ritiene, comunque, che tale valore vada congruamente aumentato per quanto espresso al punto b), anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno; ciò perchè il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazioni per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo (come da mercato) è comunque ben superiore a quello previsto in tabella. Pertanto, in considerazione di quanto espresso in

precedenza il valore medio di 2,00 €/mq viene triplicato, ottenendo il nuovo valore. Valore Terreno = 2,00 €/mq x 3 = 6,00 €/mq.

Considerato altresì, che le attuali NORME del PRG del Comune di TERRACINA, nella Zona Agricola E, consente:

-la costruzione di accessori ad uso agricolo per aree coperte "non superiore ad 1/40 dell'area totale e per manufatti ad un piano con copertura a tetto oppure a terrazza, di altezza NON superiore a ml 4,00.

-la edificazione di costruzioni solo per la conduzione agricola dei fondi, che per le abitazioni l'indice di fabbricabilità fondiaria è variabile da 0,01 Mc/mq a 0,03 Mc/mq, che, nel caso specifico, risulta di 0,01 Mc/mq.

Pertanto, si ritiene doveroso prendere in considerazione il contributo che può dare (per quanto modesto) la Suscettività Edificatoria, data dalle NORME del P.R.G., nella valutazione del terreno in esame.

In considerazione di quanto espresso in precedenza, da analisi di mercato per terreni simili effettuata nel Comune di Terracina e in quelli limitrofi, si ritiene che il valore di mercato per quella zona possa oscillare intorno a 7 €/mq.

E' doveroso quindi, in considerazioni di quanto espresso in precedenza, ritenere ragionevolmente equo assumere un valore pari a 2 €/mq.

IL valore determinato in precedenza aggiunto al valore di 6,00 €/mq portano il Valore finale del terreno : 6,00 €/mq + 2 €/mq = 8,00 €/mq.

Pertanto il valore a mq del terreno (SEMINATIVO) in esame è: 8,00 €/mq.

Il valore per mq di superficie moltiplicato per tutta la superficie dà il Valore finale pari a : 6.240,00 mq x 8,00 €/mq = € 50.080,00.

IL Valore di Stima del terreno va preso per intero essendo gli esecutati _____
_____ compratori con stessa quota.

In definitiva il Valore da considerare è di € 50.080,00 (Euro cinquantamilaottanta/00).

Nella Stima con il Reddito Dominicale (R. D), il Valore del terreno è dato: 35,56 x 112,50 = € 4.000,50 (Euro quattromila/50).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Terracina (LT) - Località Salissano-Terracina	6260,00 mq	8,00 €/mq	€ 50.080,00	100,00	€ 50.080,00
Valore di stima:					€ 50.080,00

4

LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Località Salissano-Terracina**
Il terreno oggetto di stima (già valutato nella precedente relazione datata il 30/07/2005, e facente parte del 2° lotto) è ubicato nel Comune di Terracina (LT), località Salissano, distinto in

Catasto Terreni al Foglio 98, part. 12, di Superficie catastale mq 11.800,00.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 12, Qualità Pascolo cespugliato Valore di stima del bene: € 82.600,00

IL terreno è ubicato in zona collinare nel comune di Terracina (LT), e precisamente in località Salissano, esso è raggiungibile da una strada di fondovalle [di modesta larghezza - (foto n 2)] che dopo aver superato un rio vernetico, deviando verso SUD-EST, raggiunge le pendici di una collina (foto n 3), dopo un breve tratto di strada in salita (alla sommità della collinetta) raggiunge l'ingresso della particella di terreno n.12 [oggetto di valutazione (foto n 4)].

Al termine della strada asfaltata (ingresso al fondo), vi sono due vie sterrate, una si inoltra verso la particella di terreno n.11 (foto 5), l'altra prosegue (in salita) all'interno del terreno (foto n 9).

IL fondo occupa (come ampiezza) quasi tutto il dorsale della collina rivolta verso NORD-EST, con pendenza accentuata a partire dall'ingresso, fino alla sommità.

IL terreno catastalmente "PASCOLO CESPUGLIATO" è sostanzialmente scosceso con il soprassuolo accidentato. Sotto l'aspetto paesistico ambientale, la posizione del fondo sul dorsale della collina rivolta verso NORD-OVEST è soddisfacente [(foto n 8), (foto n 10)], inoltre, oltre ad essere soleggiato per quasi l'intera giornata ha una discreta viabilità di accesso.

All'interno del fondo "PASCOLO CESPUGLIATO" nella zona bassa, gruppi di piante di "canneto" occupano buona parte dell'area di pascolo, mentre risulta poco curato (foto 7) e privo di un ordinario sistema di smaltimento delle acque meteoriche (fossi di scolo, canalizzazioni). In alcuni tratti, il terreno (data l'eccessiva pendenza) è terrazzato sia in senso trasversale che localmente.

Considerato che allo stato attuale per il terreno non è ipotizzabile la sua urbanizzazione, in assenza di indicatori di mercato "certi", il sottoscritto Stimatore ritiene di procedere come segue:

A) UTILIZZARE i "Valori Agricoli Medi" (VAM) fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Latina dell'anno 2017.

B) TRIPLICARE il Valore Agricolo Medio (Calcolo dell'Indennità di esproprio per pubblica utilità) nel caso che il terreno sia coltivato direttamente dal proprietario (art.45, comma 2, lettera d) d.p.r. 327/2001.

C) CONSIDERARE le NORME del P.R.G. del Comune di Terracina ricadenti nella Zona Omogenea di Piano.

D) CONSIDERARE LE NORME DI Tutela e Disciplina dell'USO AGRO-FORESTALE DEL SUOLO (Articoli: 54-55-56-57-58)

In merito al punto a) pur tenendo presente, della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è opportuno sottolineare che i Valori Agricoli Medi "non costituiscono" un preciso riferimento e quindi "non" possono essere utilizzati per stimare un bene Immobile, ma comunque "rappresentano" un utile strumento per consultazioni e verifiche delle valutazioni effettuate.

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori per la Regione Agraria (ove ricade il terreno oggetto di Stima) ed in riferimento al tipo di coltura "PASCOLO CESPUGLIATO", e considerate le variabili (Fertilità-Giacitura-Esposizione-Ubicazione-Accesso-Ampiezza-Qualità) che concorrono alla determinazione del Valore Agricolo Medio (VAM) che, nel caso in esame risulta un Valore MAX 34000,00 €/Ha e min 11000,00 €/Ha. Il valore massimo €/Ha moltiplicato per i vari coefficienti delle variabili descritte in precedenza, determinano il Valore di 16.000,00 €/Ha, pari a 1,60 €/mq.

Si ritiene, comunque, che tale valore vada congruamente aumentato per quanto espresso al punto b), anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno; ciò perchè il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazioni per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo (come da mercato) è comunque ben superiore a quello previsto in tabella. Pertanto, in considerazione di quanto espresso in precedenza il valore medio di 1,60 €/mq viene triplicato, ottenendo il nuovo valore: Valore

Terreno = 1,60 €/mq x 3 = 4,80 €/mq, che si approssima a 5,00 €/mq.

CONSIDERATO altresì che le attuali NORME del PRG del Comune di TERRACINA, nella Zona Agricola E, consente:

-la costruzione di accessori ad uso agricolo per aree coperte NON SUPERIORE ad 1/40 dell'area totale e per manufatti ad un piano con copertura a tetto oppure a terrazza, di altezza non superiore a ml 4,00.

-la edificazione di costruzioni solo per la conduzione agricola dei fondi, che per le abitazioni l'indice di fabbricabilità fondiaria è variabile da 0,01 Mc/mq a 0,03 Mc/mq, che, nel caso specifico, risulta di 0,01 Mc/mq.

PERTANTO si ritiene doveroso prendere in considerazione il contributo che può dare (per quanto modesto) la Suscettività Edificatoria, data dalle NORME del P.R.G..

In considerazione di quanto espresso in precedenza, da analisi di mercato per terreni simili effettuata nel Comune di Terracina e in quelli limitrofi, si ritiene che il valore di mercato per quella zona possa oscillare intorno a 8 €/mq.

E' doveroso quindi, in considerazioni di quanto espresso in precedenza, ritenere ragionevolmente equo assumere un valore pari a 2 €/mq.

Il valore determinato in precedenza, aggiunto al valore di 2,00 €/mq portano il valore finale del terreno a: 5,00 €/mq + 2,00 €/mq = 7,00 €/mq.

Pertanto il valore a mq del terreno "PASCOLO CESPUGLIATO" in esame, è di 7,00 €/mq.

Il valore per mq di superficie moltiplicato per tutta la superficie dà il Valore finale pari a: 11.800,00 mq x 7,00 €/mq = 82.600,00.

IL Valore di STIMA del terreno va preso per intero essendo l'..... a e
io coproprietari con stessa quota.

In definitiva il Valore da Considerare è di € 82.600,00 (Euro ottantaduemilaseicento/00).

Nella Stima con il Reddito Dominicale (R.D), il Valore del terreno è dato: 11,58 x 112,50 = € 1.032,75 (Euro milletrentadue/75).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Terracina (LT) - Località Salissano-Terracina	11800,00 mq	7,00 €/mq	€ 82.600,00	100,00	€ 82.600,00
				Valore di stima:	€ 82.600,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

IN MERITO ALLA TITOLARITA' della particella di terreno n.144 (ULIVETO) del FOGLIO DI MAPPA 98, si precisa e si segnala quanto segue:

-IL TERRENO risulta pervenuto all'Esecutata nata il
, per una quota pari ad 1/2, quota pervenutagli dalla denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 22/07/1995 protocollo n.LT0051317 in atti dal 15/03/2005 Registrazione :UR Sede:Latina Volume408 n.37 del 05/04/1996 Successione in morte di Di Girolamo Ugo(.2643.1/1996).

-IN DATA 22/07/1995 una denuncia (nei passaggi per causa di morte) protocollo n. in atti dal 16/03/2015 Registrazione:UU Sede:Latina Volume n. ... del ... SUCCESIONE TESTAMENTARIA MODIFICATA (n.3168.1/2015).

-NELLA SUCCESIONE MODIFICATA l'Esecutata E (proprietaria per 1/2) NON risulta menzionata come proprietaria della sua quota di 1/2. VICEVERSA la Signora F (proprietaria anch'essa di 1/2) (LT) il 13/12/1971., ne risulta proprietaria per l'intera quota per 1/1.

-IN DATA del 23/12/2015 con ISTRUMENTO(ATTO PUBBLICO) Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/01/2016 Re pertorio n. Rogante:Ca A sede: SABAUDIA:Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO(n.),diventa proprietario per l'intera quota 1/1, il Signor nato a FONDI (LT) il 1, C.F.: Z.

TUTTI GLI ATTI SONO PARTE INTEGRANTE COME ALLEGATI.

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.

Minturno, li 06/09/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Russo Quirino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZ. ORDINARIA-Part. 144, Foglio 98 (Aggiornamento al 13/04/2018) **NO**
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISP.IPOT. TRASCRIZIONI - Part.144, Foglio 98 (Aggiornamento al 13/04/2018) **NO**
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISP.IPOT. TRASCRIZIONI-Part. 144, Foglio 98 (Aggiornamento al 13/04/2018) **NO**
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISP.ORDINARIA Part. 11, Foglio 98 (Aggiornamento al 13/04/2018) **NO**
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISP.ORDINARIA- Part. 12, Foglio 98 (Aggiornamento al 13/04/2018) **NO**
- ✓ N° 1 Altri allegati - SUCCESIONE DI GIROLAMO UGO (presentata il 05/04/1996)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PUBBLICAZIONE TESTAMENTO OLOGRAFO (Febbraio 1996)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTO DI RETTIFICA (Registato il 16/09/2014)

- ✓ N° 1 Altri allegati - ' 3/01/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - TIPO MAPPALE (LT0010802 del 23/01/2013) -Part. 144, Foglio 98
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTO DI ADEMPIMENTO DI OBBL. (23/12/2015)

Certificato destinazione urbanistica - Destinazione Urbanistica - Particelle:144,11,12-Foglio di mappa 98 (Aggiornamento al 04/06/2018)

N° 1 Foto - ABACO FOTO Particella di terreno n. 144, Foglio 98 (Aggiornamento al 25/04/2018)

N° 1 Foto - ABACO FOTO Particella di terreno n.11, Foglio 98 (Aggiornamento al 25/04/2018)

N° 1 Foto - ABACO FOTO Particella di terreno n.12, Foglio 98 (Aggiornamento al 25/04/2018)

N° 1 Ortofoto - PLANIMETRIA CATASTALE Particella di terreno n.144,Foglio 98, in png da GEOLIVE (Aggiornamento al 09/05/2018)

N° 1 Ortofoto - PLANIIMETRIA CATASTALE Particelle di terreno nn.11-12,Foglio 98, in png, da GEOLIVE (Aggiornamento al 09/05/2018)

N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo, Comunicazioni e Raccomandate A/R (23/04/2018)

N° 1 Altri allegati - Visure catastali FOGLIO 98,part: 144-11-12

N° 1 Altri allegati - Perizia Privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Contrada Salissano- Terracina
Il terreno oggetto di stima (già valutato nella precedente relazione datata il 30/07/2005, facente parte del 3° lotto) è ubicato nel Comune di Terracina (LT), località Salissano , distinto in Catasto Terreni al Foglio 98, part. 144, di Superficie catastale di mq 4.640,00.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 144, Qualità Oliveto
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Terracina in data 21.05.2018 e rilasciato in data 04.06.2018; ATTESTA Fatti salvi i vincoli procedurali e quelli che interferiscono sull'edificabilità discendenti da normative sovra ordinate, - che gli appezzamenti di terreno siti in Comune di Terracina distinti in Catasto Rustico al foglio 98 particelle 144-11-12, sono interessati dalle seguenti previsioni urbanistiche: PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.873 del 28.11.1972: - Particelle 144-12: ZONA OMOGENEA "F2" - PARCO NATURALE (zona di montagna) con indice territoriale di fabbricabilità 0,01 mc/mq. ===== - Particella 11: ZONA OMOGENEA "F2" - Parte PARCO NATURALE (zona di montagna) con indice territoriale di fabbricabilità 0,01 Mc/mq., parte SERVIZI DI QUARTIERE E SERVIZI VARI (TIRASEGNO)===== Il certificato è allegato alla Perizia di Stima.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Località Salissano-Terracina
Il terreno oggetto di stima (già valutato nella precedente relazione di stima datata il 30/07/2005, facente parte del 2° lotto) è ubicato nel Comune di Terracina (LT), località Salissano, distinto in Catasto terreni al Foglio 98. part.11, di Superficie catastale di mq 6.240,00
Identificato al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 11, Qualità Seminativo
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Terracina in data 21.05.2018 e rilasciato in data 04.06.2018; ATTESTA Fatti salvi i vincoli procedurali e quelli che interferiscono sull'edificabilità discendenti da normative sovra ordinate, - che gli appezzamenti di terreno siti in Comune di Terracina distinti in Catasto Rustico al foglio 98 particelle 144-11-12, sono interessati dalle seguenti previsioni urbanistiche: PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.873 del 28.11.1972: - Particelle 144-12: ZONA OMOGENEA "F2" - PARCO NATURALE (zona di montagna) con indice territoriale di fabbricabilità 0,01 Mc/mq. ===== - Particella 11: ZONA OMOGENEA "F2" - Parte PARCO NATURALE (zona di montagna) con indice territoriale di fabbricabilità 0,01 Mc/mq., parte SERVIZI DI QUARTIERE E SERVIZI VARI (TIRASEGNO)===== Il presente certificato è Allegato alla Perizia di Stima.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - Località Salissano-Terracina
Il terreno oggetto di stima (già valutato nella precedente relazione datata il 30/07/2005, e facente parte del 2° lotto) è ubicato nel Comune di Terracina (LT), località Salissano , distinto in Catasto Terreni al Foglio 98, part. 12, di Superficie catastale mq 11.800,00.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 12, Qualità Pascolo cespugliato
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al comune di Terracina in data 21.05.2018 e rilasciato in data 04.06.2018; ATTESTA Fatti salvi i vincoli

procedimentali e quelli che interferiscono sull'edificabilità discendenti da normative sovra ordinate, - che gli appezzamenti di terreno siti in Comune di Terracina distinti in Catasto Rustico al foglio 98 particelle 144-11-12, sono interessati dalle seguenti previsioni urbanistiche: PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.873 del 28.11.1972: - Particelle 144-12:ZONA OMOGENEA "F2" - PARCO NATURALE (zona di montagna) con indice territoriale di fabbricabilità 0,01 Mc/mq. ===== - Particella 11:ZONA OMOGENEA "F2" - Parte PARCO NATURALE (zona di montagna) con indice territoriale di fabbricabilità 0,01 Mc/mq.,parte SERVIZI DI QUARTIERE E SERVIZI VARI (TIRASEGNO)===== IL presente certificato è Allegato alla Perizia di Stima.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 20029/2003 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Contrada Salissano-Terracina		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 144, Qualità Oliveto	Superficie	4640,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno "OLIVETO" al momento del sopralluogo (effettuato in data 23 aprile 2018, ore 16) si presentava in stato di trascuratezza.		
Descrizione:	Il terreno oggetto di stima (già valutato nella precedente relazione datata il 30/07/2005, facente parte del 3° lotto) è ubicato nel Comune di Terracina (LT), località Salissano, distinto in Catasto Terreni al Foglio 98, part. 144, di Superficie catastale di mq 4.640,00.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Località Salissano-Terracina		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 11, Qualità Seminativo	Superficie	6260,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno "SEMINATIVO" al momento del sopralluogo (effettuato in data 23 aprile 2018, ore 16), si presentava in stato di abbandono.		
Descrizione:	Il terreno oggetto di stima (già valutato nella precedente relazione di stima datata il 30/07/2005, facente parte del 2° lotto) è ubicato nel Comune di Terracina (LT), località Salissano, distinto in Catasto terreni al Foglio 98, part. 11, di Superficie catastale di mq 6.240,00		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Terracina (LT) - Località Salissano-Terracina		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 12, Qualità Pascolo cespugliato	Superficie	11800,00 mq

Stato conservativo:	Il terreno "PASCOLO CESPUGLIATO" al momento del sopralluogo (effettuato in data 23 aprile 2018, ore 16), si presentava in stato di completo abbandono.
Descrizione:	Il terreno oggetto di stima (già valutato nella precedente relazione datata il 30/07/2005, e facente parte del 2° lotto) è ubicato nel Comune di Terracina (LT), località Salissano, distinto in Catasto Terreni al Foglio 98, part. 12, di Superficie catastale mq 11.800,00.
Vendita soggetta a IVA:	NO