

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Meschino Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

\*\*\*\* *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 .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare .....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2023 del R.G.E. ....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21



## INCARICO

---

All'udienza del 23/02/2024, il sottoscritto Arch. Meschino Luca, con studio in Via F. Provenzale - 04100 - Latina (LT), email meschinolab@gmail.com, PEC luca.meschino@archiworldpec.it, Tel. 329 6744677, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/03/2024 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 Fondi (LT) - via del Perito snc (Coord. Geografiche: 41.34211073764178, 13.447514892135297)

## DESCRIZIONE

---

Terreno agricolo pianeggiante posto a un altitudine di 8 metri s.l.m., non recintato della superficie di circa 3.000 m2, accessibile da via del Perito con ingresso dalla s.s. n. 7 "via Appia Lato Itri", ad est e a breve distanza (circa 1,5 km) del centro abitato di Fondi (LT), 3,7 Km dalla Stazione ferroviaria Fondi-Sperlonga e 4,5 Km dal M.O.F. Trattasi di fondo agricolo della superficie catastale di ha 00.30.17, di forma rettangolare e regolare con esposizione da nord-ovest a sud-est, allo stato attuale si presenta con qualità culturale di seminativo a riposo. All'interno non sono presenti fabbricati diruti ne censiti.

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 Fondi (LT) - via del Perito snc

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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



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

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

## CONFINI

Confina a nord-ovest con la particella 378, a est con la particella 161, a ovest con le particelle 979 e 980, a sud con via del Perito.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3017,00 mq	3017,00 mq	1	3017,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3017,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3017,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/01/1972</b> al <b>22/02/1984</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 507 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.49.70 Reddito dominicale € 14,12 Reddito agrario € 6,42
Dal <b>22/02/1984</b> al <b>29/01/2010</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 507 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.49.70 Reddito dominicale € 14,12 Reddito agrario € 6,42
Dal <b>29/01/2010</b> al <b>10/05/2018</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 507 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.30.17 Reddito dominicale € 8,57 Reddito agrario € 3,90



Dal 10/05/2018 al 24/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 507 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.30.17 Reddito dominicale € 8,57 Reddito agrario € 3,90
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. N.B. E' presente una VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/01/2010 Pratica n. LT0028629 in atti dal 29/01/2010 (n. 623.1/2010) Annotazione di immobile: migliore precisazione di superficie-variata di superfice con la p.lla 507 per errore commesso in sede di registrazione tipo frazionamento allegato con nota di voltura n.367/58.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
38	507				Oliveto	2	00.30.17 mq	8,57 €	3,9 €	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Nulla da evidenziare.

## PATTI

Nulla da evidenziare.

## STATO CONSERVATIVO

Il terreno privo di edificazioni è dotato di approvvigionamento idrico apparentemente funzionante e in ottimo stato di conservazione, il punto di arrivo dell'acqua è posto nelle immediate vicinante dell'accesso da via del Perito, il terreno è dotato di buona fertilità, intesa come buona capacità di somministrare acqua e elementi nutritivi alla pianta, mantenuto e ben pulito conservato in un apparente rotazione di colture. Nel caso in esame la particella è catastalmente classificata come Oliveto, mentre attualmente il terreno è seminativo irriguo privo di essenze arboree.



## PARTI COMUNI

---

Non ci sono parti comuni

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nulla da segnalare

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- Terreno: agricolo;
- coltura: seminativo a riposo;
- fertilità: buona
- andamento: pianeggiante;
- Superficie: 3.017 mq;
- altitudine: 8 metri s.l.m.;
- non recintato
- forma: rettangolare;
- esposizione: da nord-ovest a sud-est
- Fabbricati: privo di fabbricati e manufatti
- approvvigionamento idrico: presente

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Il terreno è libero, nella disponibilità della parte esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1984 al 10/05/2018	**** Omissis ****	atto di divisione a stralcio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Schettino	22/02/1984	11556	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria dei RR.II. di Latina	16/03/1984	4382	3703
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		U.R. di Formia	13/03/1984	914	95
Dal 10/05/2018	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lombardo Maria	10/05/2018	689	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		agenzia del Territorio di Latina	11/05/2018	1158	7936
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 02/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 29/07/2022  
Reg. gen. 21431 - Reg. part. 3199  
Importo: € 11.807,63  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 14/04/2023

Reg. gen. 10496 - Reg. part. 7323

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

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

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il P.R.G. aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 16/05/1980 alle modifiche, stralci e prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1353 del 20/03/1978, destina il terreno alla zona agricola V3 la cui edificazione è disciplinata dalla Legge Regionale n. 38 del 22/12/1999 e ss.mm.ii.

Art. 55 della Legge Regionale n. 38 del 22/12/1999 e ss.mm.ii.

(Edificazione in zona agricola)

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 57 e 57 bis.

L.R. 22 Dicembre 1999, n. 38 - Norme sul governo del territorio.

CAPO II

EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

Art. 54 Trasformazioni urbanistiche in zona agricola

Art. 55 Edificazione in zona agricola

Art. 56 Insediamenti residenziali estensivi

Art. 57 Piani di utilizzazione aziendale

Art. 57 bis PUA per le attività multimprenditoriali

CAPO II

EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

Art. 54 (27)

(Trasformazioni urbanistiche in zona agricola)

1. Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali 6 ottobre 1997, n. 29, 6 luglio 1998, n. 24 e 2 novembre 2006, n. 14, e successive modifiche, nelle zone agricole è vietata:

a) ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate allo svolgimento delle attività di cui al comma 2;

b) ogni lottizzazione a scopo edilizio;

c) l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie e funzionali allo svolgimento delle attività di cui al comma 2.

2. Nel rispetto degli articoli 55, 57 e 57 bis e dei regolamenti ivi previsti, nelle zone agricole sono consentite le seguenti attività:





- a) attività agricole aziendali di cui all'articolo 2 della l.r. 14/2006;
- b) attività multimprenditoriali integrate e complementari con le attività agricole aziendali. Rientrano in tali attività:
- 1) turismo rurale;
  - 2) trasformazione e vendita diretta dei prodotti derivanti dall'esercizio delle attività agricole tradizionali;
  - 3) ristorazione e degustazione dei prodotti tipici derivanti dall'esercizio delle attività agricole tradizionali compresi i mercati e le fiere dei prodotti tipici;
  - 4) attività culturali, didattiche, sociali, ricreative, sportive e terapeutico-riabilitative;
  - 5) accoglienza e assistenza degli animali nonché cimiteri per gli animali d'affezione;
  - 6) produzione delle energie rinnovabili anche attraverso la realizzazione di impianti di trattamento degli scarti delle colture agricole e dei liquami prodotti dagli impianti di allevamento del bestiame;(27a)
- 6 bis) enoturismo ed oleoturismo di cui all'articolo 2, commi 1 ter e 1 quater della l.r. 14/2006 e successive modifiche e alle altre disposizioni normative vigenti. (27b)
3. Le attività di cui al comma 2, lettera b), localizzate all'interno dell'azienda agricola, sono esercitate previa approvazione del Piano di utilizzazione aziendale (PUA) ai sensi dell'articolo 57 bis.

#### Art. 55 (28)

(Edificazione in zona agricola)

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 57 e 57 bis.
  2. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.
  3. Gli edifici di cui al comma 2 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione, devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15 per cento.
- 3 bis. Per gli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la



variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. (28a)

3 ter. Ai fini della ricostruzione degli edifici legittimi o legittimati, esistenti nelle zone agricole alla data del 24 agosto 2016, ricadenti nei comuni della Regione individuati nell'allegato 1 del d.l. 189/2016 convertito dalla l. 229/2016, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modificazioni della sagoma di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) e dell'articolo 10, comma 1, lettera c) del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche. (28b)

4. Fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3 e 7, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente agli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 c.c., ai coltivatori diretti (CD), così come definiti dagli articoli 1 e 2 della legge 26 ottobre 1957, n. 1047 (Estensione dell'assicurazione per invalidità e vecchiaia ai coltivatori diretti, mezzadri e coloni) e successive modifiche, e agli imprenditori agricoli professionali (IAP), singoli o associati, così come definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), e), della l. 7 marzo 2003, n. 38) e successive modifiche, e a condizione che l'azienda agricola sia in possesso dei seguenti requisiti:

- a) titolarità delle superfici e degli edifici aziendali in proprietà o in affitto ai sensi della vigente normativa di settore;
- b) possesso dei requisiti giuridico amministrativi e del fascicolo aziendale ai sensi della vigente normativa di settore. (29)

5. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri. L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo, può essere costituita da più lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Qualora i piani urbanistici comunali, i piani territoriali o la pianificazione di settore prevedano una dimensione del lotto minimo superiore a 30.000 metri quadrati, ai fini del raggiungimento della dimensione del lotto minimo, l'azienda agricola può comprendere anche lotti non contigui purché ricadenti all'interno dello stesso territorio comunale. Per le strutture a scopo abitativo resta fermo quanto previsto all'articolo 57, comma 3.

5 bis. La superficie funzionale alla realizzazione del programma di miglioramento aziendale è definita superficie aziendale asservita. Tale superficie non può essere inferiore alla superficie in grado di generare, se previsto, l'indice fondiario utilizzato. (29a)

5 ter. I manufatti presenti all'interno dell'azienda agricola di cui al comma 4 sono denominati fabbricati aziendali. Costituiscono i fabbricati aziendali le strutture adibite a scopo abitativo denominate abitazioni rurali di cui all'articolo 57, comma 3, e gli annessi agricoli strumentali di cui al comma 5 quater. (29a)

5 quater. Gli annessi agricoli sono i manufatti strumentali all'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2 e sono classificati nelle seguenti categorie:

a) annessi agricoli tamponati: strutture chiuse su tutti i lati. Sono considerati annessi agricoli tamponati anche le strutture realizzate al di sotto della superficie del piano di campagna. La realizzazione di annessi agricoli tamponati interrati è sempre sottoposta all'approvazione di un PUA di cui all'articolo 57;

b) annessi agricoli stamponati: strutture completamente aperte su tutti i lati ovvero aperte su un unico lato nel caso in cui gli altri lati siano tamponati, senza utilizzo di finestre, sino ad un terzo dell'altezza massima del fabbricato calcolata dal piano di campagna fino alla gronda. Gli annessi agricoli stamponati, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, possono essere realizzati su un lotto minimo non inferiore a 30.000 metri quadrati, con un rapporto di 0,002 metri quadrati per metro quadrato di terreno ed una altezza massima di 7,5 metri;



c) annessi agricoli produttivi: volumi tecnici o manufatti realizzati e utilizzati esclusivamente per il soddisfacimento di specifiche necessità tecniche dell'azienda. Con deliberazione della Giunta regionale sono individuate le relative tipologie e caratteristiche quali silos, concimaie, vasche per raccolta acqua, strutture destinate alla produzione di biogas come da previsione degli articoli 214, 215 e 216 del d.lgs. 152/2006, nonché piscine realizzabili solo se adibite al servizio delle attività multifunzionali di tipo agrituristico di cui alla l.r. 14/2006 e di quelle integrate e complementari di cui all'articolo 3 della l.r. 14/2006 e all'articolo 54, comma 2. Gli annessi agricoli produttivi sono realizzabili tramite presentazione e approvazione di un PUA redatto ai sensi della presente legge, fatto salvo per gli annessi produttivi "serre" di cui alla legge regionale 12 agosto 1996, n. 34 (Disciplina urbanistica per la costruzione delle serre) e successive modifiche;

d) annessi agricoli misti: manufatti costituiti, nel medesimo corpo di fabbrica, da più tipologie tra quelle indicate nelle lettere a), b) e c). (29a)

6. Gli annessi agricoli strumentali, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, possono essere realizzati su un lotto minimo non inferiore a 30.000 metri quadri e non devono superare il rapporto di 0,004 metri quadrati per metro quadrato di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto. I comuni, nei propri strumenti urbanistici, possono prevedere per la nuova edificazione di annessi agricoli tamponati, il rapporto massimo di 0,008 metri quadrati per metro quadrato di terreno e per gli stamponati un'altezza fino a 7,50 metri lineari, anche con una diversa tipologia di copertura dei manufatti. (29b)

7. Nei comuni, le cui zone agricole siano caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, possono essere realizzati annessi agricoli di superficie massima di 12 metri quadri, con altezza massima di 2,30 metri lineari calcolati alla gronda, su lotti di superficie non inferiore a 1.500 metri quadri, purché gli stessi lotti siano utilizzati per attività agricole tradizionali di cui alla l.r. 14/2006 da almeno tre anni alla data della richiesta ad edificare. (30)

8. Rientrano negli annessi agricoli le strutture necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, lettera a), quali i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti nonché i locali a servizio degli impianti di produzione elettrica da fonti rinnovabili e i locali a servizio degli impianti destinati alla produzione di calore e di elettricità alimentati da biomasse di origine agricola. Rientrano, altresì, negli annessi agricoli le strutture necessarie per ospitare le attività di cui all'articolo 54, comma 2, lettera b), esercitate esclusivamente nel rapporto di connessione di cui all'articolo 57 bis.

9. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, gli interventi di nuova edificazione di cui ai commi 6 e 7, nonché quelli di cui all'articolo 57, comma 3, sono realizzati detraendo dal dimensionamento derivante dall'applicazione dei rispettivi indici le superfici degli edifici esistenti. Nei lotti che hanno già espresso la propria potenzialità edificatoria non sono consentiti interventi di nuova edificazione, ad esclusione di quanto previsto nell'articolo 57. Gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 5 quater, lettera b), sono realizzati detraendo le superfici degli annessi stamponati esistenti. (31)

10. La disciplina di cui all'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) è estesa ai seguenti interventi: manutenzione del sistema viario aziendale esistente, realizzazione di piste tagliafuoco per la prevenzione degli incendi, applicazione delle tecniche utilizzate per l'impianto o l'espianto delle colture arboree.

11. Le strutture edilizie devono rispettare i caratteri e i materiali propri dell'edificazione rurale tipica dei luoghi.



12. Per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, è consentita la realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali: approvvigionamento idrico, allaccio delle utenze, smaltimento dei reflui, viabilità di accesso e parcheggi pertinenziali realizzati con materiali compatibili con l'ambiente, applicando tecniche di ingegneria naturalistica.

13. Gli interventi di natura edilizia necessari allo svolgimento delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, non sono oggetto di reperimento degli standard urbanistici ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765).

13 bis. Le amministrazioni comunali trasmettono alla direzione regionale competente in materia di agricoltura, entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori o dal momento dell'inizio attività, i dati significativi relativi alla nuova edificazione autorizzata nelle zone omogenee E, nonché i dati significativi dei PUA approvati ai sensi degli articoli 57, 57 bis e 57 ter. I dati significativi oggetto di trasmissione sono i seguenti: dati di individuazione anagrafica e amministrativa dell'impresa, motivazione della presentazione, denominazione delle attività interessate tra quelle previste all'articolo 54, comma 2, lettere a) e b), numero di fabbricati manufatti e relative dimensioni in termini di volumetria complessiva realizzata e le eventuali infrastrutture realizzate e/o ampliate a servizio della nuova edificazione realizzata. Qualora la nuova autorizzazione sia funzionale all'esercizio di attività rurali aziendali che prevedano la trasmissione di dati funzionali agli elenchi di cui alla l.r. 14/2006, l'invio dei dati è contestuale all'invio dei dati necessari alla gestione degli elenchi. Presso la direzione regionale è istituito il registro delle trasformazioni effettuate in zona agricola. La direzione regionale agricoltura elabora, sulla base dei dati pervenuti e con cadenza annuale, una relazione sulle trasformazioni effettuate in zona agricola e la trasmette alle commissioni consiliari competenti in materia di urbanistica ed agricoltura. (31a)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il terreno è privo di fabbricati e/o manufatti di qualsiasi natura.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto Unico:

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 Fondi (LT) - via del Perito snc

Terreno agricolo pianeggiante posto a un'altitudine di 8 metri s.l.m., non recintato della superficie di circa 3.000 m<sup>2</sup>, accessibile da via del Perito con ingresso dalla s.s. n. 7 "via Appia Lato Itri", ad est e a breve distanza (circa 1,5 km) del centro abitato di Fondi (LT), 3,7 Km dalla Stazione ferroviaria Fondi-Sperlonga e 4,5 Km dal M.O.F. Trattasi di fondo agricolo della superficie catastale di ha 00.30.17, di forma rettangolare e regolare con esposizione da nord-ovest a sud-est, allo stato attuale si presenta con qualità colturale di seminativo a riposo. All'interno non sono presenti fabbricati diruti né censiti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 507, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 11.973,00

### CRITERI GENERALI DI STIMA

La valutazione economica avviene determinando tre elementi caratteristici della stima, riassunti nella relazione seguente:

$VR = VN \pm DV$

dove:

VN rappresenta il valore normale del bene, definito sulla base delle caratteristiche generali;

DV rappresenta il contributo di eventuali aggiunte o detrazioni, calcolate considerando le caratteristiche particolari del bene ed eventuali ulteriori oneri;

VR il valore reale che risulta da quello normale corretto con aggiunte e detrazioni.

Il valore normale viene calcolato facendo riferimento al metodo della ricerca del più probabile valore di mercato, determinato mediante indagine condotta sul territorio di riferimento, assumendo come parametro di riferimento il metro quadro di superficie. Il valore reale viene calcolato facendo riferimento alle caratteristiche particolari del bene, da cui mediante il metodo dei coefficienti di differenziazione globale si determinano le correzioni al valore normale, consentendo di ottenere il valore più probabile di mercato.

### Valore del terreno

Nel caso dei terreni, il valore normale deriva dalla ricerca del prezzo unitario di mercato, riferito all'ettaro di superficie lorda, ottenuto assumendo come riferimento i valori agricoli medi pubblicati dall'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate, che mette a disposizione prezzi unitari rilevati sul territorio, suddiviso in regioni agrarie.

Le correzioni al valore normale sono effettuate sulla base di:

1. caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno;
2. oneri o vincoli da assolvere, tra cui l'affrancazione di livelli;



3. la presenza di particolari dotazioni tra cui: serre, fabbricati e/o impianti o migliorie varie.
4. Caratteristiche proprie del terreno (DV1)

N.B. Per i dettagli di stima scaricare l'allegato - "Determinazione del valore di mercato Lotto Unico"

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Fondi (LT) - via del Perito snc	3017,00 mq	3,97 €/mq	€ 11.972,96	100,00%	€ 11.973,00
				Valore di stima:	€ 11.973,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da segnalare

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.

Latina, li 30/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Meschino Luca

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale inizio operazioni peritali e sopralluogo (Aggiornamento al 29/03/2024)
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica Lotto unico (Aggiornamento al 06/06/2024)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa foglio 38, part. 507 (Aggiornamento al 11/03/2024)
- ✓ N° 4 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 29/03/2024)



- ✓ N° 5 Google maps - Inquadramento del lotto su maps (Aggiornamento al 22/08/2024)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure ipo-catastali (Aggiornamento al 02/08/2024)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - atto Notaio Maria Lombardo del 10.05.2018
- ✓ N° 8 Altri allegati - Dettagli di stima del valore del terreno (Aggiornamento al 28/08/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - via del Perito snc

Terreno agricolo pianeggiante posto a un'altitudine di 8 metri s.l.m., non recintato della superficie di circa 3.000 m<sup>2</sup>, accessibile da via del Perito con ingresso dalla s.s. n. 7 "via Appia Lato Itri", ad est e a breve distanza (circa 1,5 km) del centro abitato di Fondi (LT), 3,7 Km dalla Stazione ferroviaria Fondi-Sperlonga e 4,5 Km dal M.O.F. Trattasi di fondo agricolo della superficie catastale di ha 00.30.17, di forma rettangolare e regolare con esposizione da nord-ovest a sud-est, allo stato attuale si presenta con qualità colturale di seminativo a riposo. All'interno non sono presenti fabbricati diruti né censiti. Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 507, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il P.R.G. aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 16/05/1980 alle modifiche, stralci e prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1353 del 20/03/1978, destina il terreno alla zona agricola V3 la cui edificazione è disciplinata dalla Legge Regionale n. 38 del 22/12/1999 e ss.mm.ii. Art. 55 della Legge Regionale n. 38 del 22/12/1999 e ss.mm.ii. (Edificazione in zona agricola) 1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 57 e 57 bis. L.R. 22 Dicembre 1999, n. 38 - Norme sul governo del territorio. CAPO II EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA Art. 54 Trasformazioni urbanistiche in zona agricola Art. 55 Edificazione in zona agricola Art. 56 Insediamenti residenziali estensivi Art. 57 Piani di utilizzazione aziendale Art. 57 bis PUA per le attività multimprenditoriali CAPO II EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA Art. 54 (27) (Trasformazioni urbanistiche in zona agricola) 1. Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali 6 ottobre 1997, n. 29, 6 luglio 1998, n. 24 e 2 novembre 2006, n. 14, e successive modifiche, nelle zone agricole è vietata: a) ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate allo svolgimento delle attività di cui al comma 2; b) ogni lottizzazione a scopo edilizio; c) l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie e funzionali allo svolgimento delle attività di cui al comma 2. 2. Nel rispetto degli articoli 55, 57 e 57 bis e dei regolamenti ivi previsti, nelle zone agricole sono consentite le seguenti attività: a) attività agricole aziendali di cui all'articolo 2 della l.r. 14/2006; b) attività multimprenditoriali integrate e complementari con le attività agricole aziendali. Rientrano in tali attività: 1) turismo rurale; 2) trasformazione e vendita diretta dei prodotti derivanti dall'esercizio delle attività agricole tradizionali; 3) ristorazione e degustazione dei prodotti tipici derivanti dall'esercizio delle attività agricole tradizionali compresi i mercati e le fiere dei prodotti tipici; 4) attività culturali, didattiche, sociali, ricreative, sportive e terapeutico-riabilitative; 5) accoglienza e assistenza degli animali nonché cimiteri per gli animali d'affezione; 6) produzione delle energie rinnovabili anche attraverso la realizzazione di impianti di trattamento degli scarti delle colture agricole e dei liquami prodotti dagli impianti di allevamento del bestiame;(27a) 6 bis) enoturismo ed oleoturismo di cui all'articolo 2, commi 1 ter e 1 quater della l.r. 14/2006 e successive modifiche e alle altre disposizioni normative vigenti. (27b) 3. Le attività di cui al comma 2, lettera b), localizzate all'interno dell'azienda agricola, sono esercitate previa approvazione del Piano di utilizzazione aziendale (PUA) ai sensi dell'articolo 57 bis. Art. 55 (28) (Edificazione in zona agricola) 1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 57 e 57 bis. 2. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un





aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario. 3. Gli edifici di cui al comma 2 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione, devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15 per cento. 3 bis. Per gli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. (28a) 3 ter. Ai fini della ricostruzione degli edifici legittimi o legittimati, esistenti nelle zone agricole alla data del 24 agosto 2016, ricadenti nei comuni della Regione individuati nell'allegato 1 del d.l. 189/2016 convertito dalla l. 229/2016, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modificazioni della sagoma di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) e dell'articolo 10, comma 1, lettera c) del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche. (28b) 4. Fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3 e 7, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente agli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 c.c., ai coltivatori diretti (CD), così come definiti dagli articoli 1 e 2 della legge 26 ottobre 1957, n. 1047 (Estensione dell'assicurazione per invalidità e vecchiaia ai coltivatori diretti, mezzadri e coloni) e successive modifiche, e agli imprenditori agricoli professionali (IAP), singoli o associati, così come definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), e), della l. 7 marzo 2003, n. 38) e successive modifiche, e a condizione che l'azienda agricola sia in possesso dei seguenti requisiti: a) titolarità delle superfici e degli edifici aziendali in proprietà o in affitto ai sensi della vigente normativa di settore; b) possesso dei requisiti giuridico amministrativi e del fascicolo aziendale ai sensi della vigente normativa di settore. (29) 5. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri. L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo, può essere costituita da più lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Qualora i piani urbanistici comunali, i piani territoriali o la pianificazione di settore prevedano una dimensione del lotto minimo superiore a 30.000 metri quadrati, ai fini del raggiungimento della dimensione del lotto minimo, l'azienda agricola può comprendere anche lotti non contigui purché ricadenti all'interno dello stesso territorio comunale. Per le strutture a scopo abitativo resta fermo quanto previsto all'articolo 57, comma 3. 5 bis. La superficie funzionale alla realizzazione del programma di miglioramento aziendale è definita superficie aziendale asservita. Tale superficie non può essere inferiore alla superficie in grado di generare, se previsto, l'indice fondiario utilizzato. (29a) 5 ter. I manufatti presenti all'interno dell'azienda agricola di cui al comma 4 sono denominati fabbricati aziendali. Costituiscono i fabbricati aziendali le strutture adibite a scopo abitativo denominate abitazioni rurali di cui all'articolo 57, comma 3, e gli annessi agricoli strumentali di cui al comma 5 quater. (29a) 5 quater. Gli annessi agricoli sono i manufatti strumentali all'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2 e sono classificati nelle seguenti categorie: a) annessi agricoli tamponati: strutture chiuse su tutti i lati. Sono considerati annessi agricoli tamponati anche le strutture realizzate al di sotto della superficie del piano di campagna. La realizzazione di annessi agricoli tamponati interrati è sempre sottoposta all'approvazione di un PUA di cui all'articolo 57; b) annessi agricoli stamponati: strutture completamente aperte su tutti i lati ovvero aperte su un unico lato nel caso in cui gli altri lati siano tamponati, senza utilizzo di finestre, sino ad un terzo dell'altezza massima del fabbricato calcolata dal piano di campagna fino alla gronda. Gli annessi agricoli stamponati, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, possono essere realizzati su un lotto minimo non inferiore a 30.000 metri quadrati, con un rapporto di 0,002 metri quadrati per metro quadrato di terreno ed una altezza massima di 7,5 metri; c) annessi agricoli produttivi: volumi tecnici o manufatti realizzati e utilizzati esclusivamente per il soddisfacimento di



specifiche necessità tecniche dell'azienda. Con deliberazione della Giunta regionale sono individuate le relative tipologie e caratteristiche quali silos, concimaie, vasche per raccolta acqua, strutture destinate alla produzione di biogas come da previsione degli articoli 214, 215 e 216 del d.lgs. 152/2006, nonché piscine realizzabili solo se adibite al servizio delle attività multifunzionali di tipo agrituristico di cui alla l.r. 14/2006 e di quelle integrate e complementari di cui all'articolo 3 della l.r. 14/2006 e all'articolo 54, comma 2. Gli annessi agricoli produttivi sono realizzabili tramite presentazione e approvazione di un PUA redatto ai sensi della presente legge, fatto salvo per gli annessi produttivi "serre" di cui alla legge regionale 12 agosto 1996, n. 34 (Disciplina urbanistica per la costruzione delle serre) e successive modifiche; d) annessi agricoli misti: manufatti costituiti, nel medesimo corpo di fabbrica, da più tipologie tra quelle indicate nelle lettere a), b) e c). (29a) 6. Gli annessi agricoli strumentali, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, possono essere realizzati su un lotto minimo non inferiore a 30.000 metri quadri e non devono superare il rapporto di 0,004 metri quadrati per metro quadrato di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto. I comuni, nei propri strumenti urbanistici, possono prevedere per la nuova edificazione di annessi agricoli tamponati, il rapporto massimo di 0,008 metri quadrati per metro quadrato di terreno e per gli stamponati un'altezza fino a 7,50 metri lineari, anche con una diversa tipologia di copertura dei manufatti. (29b) 7. Nei comuni, le cui zone agricole siano caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, possono essere realizzati annessi agricoli di superficie massima di 12 metri quadri, con altezza massima di 2,30 metri lineari calcolati alla gronda, su lotti di superficie non inferiore a 1.500 metri quadri, purché gli stessi lotti siano utilizzati per attività agricole tradizionali di cui alla l.r. 14/2006 da almeno tre anni alla data della richiesta ad edificare. (30) 8. Rientrano negli annessi agricoli le strutture necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, lettera a), quali i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti nonché i locali a servizio degli impianti di produzione elettrica da fonti rinnovabili e i locali a servizio degli impianti destinati alla produzione di calore e di elettricità alimentati da biomasse di origine agricola. Rientrano, altresì, negli annessi agricoli le strutture necessarie per ospitare le attività di cui all'articolo 54, comma 2, lettera b), esercitate esclusivamente nel rapporto di connessione di cui all'articolo 57 bis. 9. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, gli interventi di nuova edificazione di cui ai commi 6 e 7, nonché quelli di cui all'articolo 57, comma 3, sono realizzati detraendo dal dimensionamento derivante dall'applicazione dei rispettivi indici le superfici degli edifici esistenti. Nei lotti che hanno già espresso la propria potenzialità edificatoria non sono consentiti interventi di nuova edificazione, ad esclusione di quanto previsto nell'articolo 57. Gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 5 quater, lettera b), sono realizzati detraendo le superfici degli annessi stamponati esistenti. (31) 10. La disciplina di cui all'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) è estesa ai seguenti interventi: manutenzione del sistema viario aziendale esistente, realizzazione di piste tagliafuoco per la prevenzione degli incendi, applicazione delle tecniche utilizzate per l'impianto o l'espianto delle colture arboree. 11. Le strutture edilizie devono rispettare i caratteri e i materiali propri dell'edificazione rurale tipica dei luoghi. 12. Per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, è consentita la realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali: approvvigionamento idrico, allaccio delle utenze, smaltimento dei reflui, viabilità di accesso e parcheggi pertinenziali realizzati con materiali compatibili con l'ambiente, applicando tecniche di ingegneria naturalistica. 13. Gli interventi di natura edilizia necessari allo svolgimento delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, non sono oggetto di reperimento degli standard urbanistici ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765). 13 bis. Le



amministrazioni comunali trasmettono alla direzione regionale competente in materia di agricoltura, entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori o dal momento dell'inizio attività, i dati significativi relativi alla nuova edificazione autorizzata nelle zone omogenee E, nonché i dati significativi dei PUA approvati ai sensi degli articoli 57, 57 bis e 57 ter. I dati significativi oggetto di trasmissione sono i seguenti: dati di individuazione anagrafica e amministrativa dell'impresa, motivazione della presentazione, denominazione delle attività interessate tra quelle previste all'articolo 54, comma 2, lettere a) e b), numero di fabbricati manufatti e relative dimensioni in termini di volumetria complessiva realizzata e le eventuali infrastrutture realizzate e/o ampliate a servizio della nuova edificazione realizzata. Qualora la nuova autorizzazione sia funzionale all'esercizio di attività rurali aziendali che prevedano la trasmissione di dati funzionali agli elenchi di cui alla l.r. 14/2006, l'invio dei dati è contestuale all'invio dei dati necessari alla gestione degli elenchi. Presso la direzione regionale è istituito il registro delle trasformazioni effettuate in zona agricola. La direzione regionale agricoltura elabora, sulla base dei dati pervenuti e con cadenza annuale, una relazione sulle trasformazioni effettuate in zona agricola e la trasmette alle commissioni consiliari competenti in materia di urbanistica ed agricoltura. (31a)



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fondi (LT) - via del Perito snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 507, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	3017,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno privo di edificazioni è dotato di approvvigionamento idrico apparentemente funzionante e in ottimo stato di conservazione, il punto di arrivo dell'acqua è posto nelle immediate vicinanza dell'accesso da via del Perito, il terreno è dotato di buona fertilità, intesa come buona capacità di somministrare acqua e elementi nutritivi alla pianta, mantenuto e ben pulito conservato in un'apparente rotazione di colture. Nel caso in esame la particella è catastalmente classificata come Oliveto, mentre attualmente il terreno è seminativo irriguo privo di essenze arboree.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo pianeggiante posto a un'altitudine di 8 metri s.l.m., non recintato della superficie di circa 3.000 m2, accessibile da via del Perito con ingresso dalla s.s. n. 7 "via Appia Lato Itri", ad est e a breve distanza (circa 1,5 km) del centro abitato di Fondi (LT), 3,7 Km dalla Stazione ferroviaria Fondi-Sperlonga e 4,5 Km dal M.O.F. Trattasi di fondo agricolo della superficie catastale di ha 00.30.17, di forma rettangolare e regolare con esposizione da nord-ovest a sud-est, allo stato attuale si presenta con qualità culturale di seminativo a riposo. All'interno non sono presenti fabbricati diruti né censiti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 29/07/2022  
Reg. gen. 21431 - Reg. part. 3199  
Importo: € 11.807,63  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Verbale Pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 14/04/2023  
Reg. gen. 10496 - Reg. part. 7323  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

