

# TRIBUNALE DI LATINA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N°228/2017

\*\*\*\*\*

PROMOSSA DA: **BNT PORTFOLIO SPV SRL**

CONTRO: **\*\*\*\* Omissis \*\*\*\***

**G.E.: Dott. Marco Giuliano AGOZZINO**

*Custode dei Beni Pignorati: Avv. Claudio De Felice*

IL C.T.U.

**Arch. Vittorio D'ARGENIO**



A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

**Arch. Vittorio D'ARGENIO**

Viale P.L. Nervi, Torre 4 - 04100 LATINA

Tel. Fax: 0773.666286 - Cell.: 338.8582076

e.mail: [architetto.dargenio@gmail.com](mailto:architetto.dargenio@gmail.com) pec: [architetto.dargenio@pec.it](mailto:architetto.dargenio@pec.it)

P.Iva: 02121560599



## 1.0 INCARICO

---

Con udienza del 04/04/2019 il sottoscritto Arch. D'Argenio Vittorio, con studio in Viale Pier Luigi Nervi, Torre 4 - 04100 - Latina (LT), email: [architetto.dargenio@gmail.com](mailto:architetto.dargenio@gmail.com), PEC: [architetto.dargenio@pec.it](mailto:architetto.dargenio@pec.it), Tel. 0773 666 286, Fax 0773 666 286, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/04/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti Funzionario Giudiziario presso il Tribunale di Latina.

## 2.0 PREMESSA

---

I beni immobili oggetto di pignoramento trascritto presso il servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate trascritto il 03/07/2017 ai numeri 14921/10781 (vedesi anche Certificato Notaio Giorgio Pertegato ex art. 567 comma c.p.c.)

- A) Intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'intero  
Catasto terreni  
Fg. 55 part. 153, uliveto di are 43.80
- B) Intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'intero  
Catasto terreni  
Fg. 149 part. 269, serra di are 23.76  
Fg. 149 part. 271, serra di are 27.58
- C) Cointestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota 1/2 e a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota 1/2  
Catasto fabbricati  
Fg. 149 part. 273 sub. 1 e sub. 2, strada Venti Palmi snc, piani seminterrato e terra, cat. A/3, Cl. 2, vani 7,5  
Catasto terreni  
Fg. 149 part. 273, ente urbano di are 24.16
- D) Intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'intero  
Fg. 54 part. 61, serra di are 20.70
- E) Intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2  
Fg. 53 part. 409, vigneto di are 1.64  
Fg. 53 part. 410, vigneto di are 3.86  
Fg. 53 part. 597 seminativo irriguo di are 75.61  
Fg. 53 part. 599 seminativo irriguo di are 40.75



- F) Intestati alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/5  
Fg. 54 part. 143, seminativo irriguo di are 55.50  
Fg. 54 part. 349, vigneto di are 28.40  
Fg. 54 part. 350, vigneto di are 2.00
- G) Intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'intero  
Fg. 149 part. 171, serra di are 38.30  
Fg. 149 part. 172, serra di are 36.90
- H) Intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'intero  
Fg. 149 part. 326, orto irriguo di are 36.82
- I) Intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'intero  
Fg. 149 part. 320, serra di are 15.65  
Fg. 149 part. 322, serra di are 10.90  
Fg. 149, part. 323, serra di are 54.65  
Fg. 149 part. 325, serra di are 3.98

### 3.0 DESCRIZIONE – DATI GENERALI E UBICAZIONE

A seguito di accesso agli immobili pignorati, effettuati dal sottoscritto alla presenza dell'Avv. Claudia De Felice, quale custode giudiziario, e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è stato verificato che:

- Relativamente all'immobile sito in via Venti Palmi, località La Fiora di Terracina, destinato a civile abitazione di cui al precedente punto 2.0-A) (Foglio 149 part. 273 sub. 1 e sub.2) si tratta di un villino unifamiliare costituito da un piano terra di mq 125,00 circa, e un piano interrato di mq. 125,00 circa. Il piano terra è costituito da un salone, tre camere da letto, una cucina, due W.C. e un ripostiglio. L'impianto di riscaldamento è costituito da un termo-camino con caldaia esterna. Gli attuali possessori del bene hanno dichiarato di non possedere il libretto di tale impianto. L'immobile si trova in buono stato di manutenzione. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro termico, esternamente agli infissi vi sono grate in acciaio e delle persiane in alluminio. I pavimenti sono in gres-ceramico. L'appartamento è dotato di impianto idrico. Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite un impianto con fossa del tipo IMOF che, per quanto dichiarato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sarebbe



stato regolarmente autorizzato, senza essere in grado, però, di esibire una copia di tale autorizzazione. Il piano interrato di mq 125,00 con altezza media circa di ml. 2,30 è destinato a magazzino/deposito e garage.

Il villino venne costruito da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con concessione edilizia n. 2305 del 16/01/1992 e successive varianti n. 2561 del 20/06/1994 e n. 2618 del 14/01/1995. Successivamente, in data 14/09/1998 venne rilasciata la concessione edilizia n. 3004 per la costruzione di un portico. Quale pertinenza del villino unifamiliare, c'è la corte di pertinenza, distinta in catasto terreni al Fg. 149 part. 273 di are 24.16. Tale immobile, con accesso da via Venti Palmi, ricade in zona a destinazione agricola secondo il vigente PRG del Comune di Terracina.

- Relativamente ai lotti agricoli è stato rilevato:

Che in adiacenza all'abitazione, esistono i sottoelencati lotti di terreno, con soprastanti impianti serricoli, costituiti da strutture metalliche, con soprastanti teli di plastica trasparente. Esiste un impianto di irrigazione.

Terreno (serra) Fg. 149 part. 269 di are 23.76

Terreno (serra) Fg. 149 part. 271 di are 27.58

Terreno (serra) Fg. 149 part. 171 di are 30.38

Terreno (serra) Fg. 149 part. 172 di are 36.90

Tutti di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per intero. Sempre con riferimento al Foglio catastale 149 esistono i sottoelencati ulteriori lotti di terreno con soprastanti impianti serricoli, costituiti da strutture metalliche, con soprastanti teli di plastica trasparente. Esiste un impianto di irrigazione.

Terreno (serra) Fg. 149 part. 320 di are 15.65

Terreno (serra) Fg. 149 part. 322 di are 10.90

Terreno (serra) Fg. 149 part. 323 di are 54.65

Terreno (serra) Fg. 149 part. 325 di are 3.98

Terreno (orto irriguo) Fg. 149 part. 326 di are 36.82

I restanti lotti di terreno, tutti di proprietà 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risultano coltivati a uliveti e con serre.

Terreno (uliveto) Fg. 55 part. 153 di are 43.80

Terreno (serra) Fg. 54 part. 61 di are 20.70.



I lotti di terreno di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per  $\frac{1}{2}$  più altra quota non oggetto di pignoramento, sono coltivati in parte a vigneto e in parte a seminativo irriguo, come qui di seguito descritto:

Terreno (vigneto) Fg. 53 part. 409 di are 01.64

Terreno (vigneto) Fg. 53 part. 410 di are 03.86

Terreno (seminativo irriguo) Fg. 54 part. 597 di are 75.61

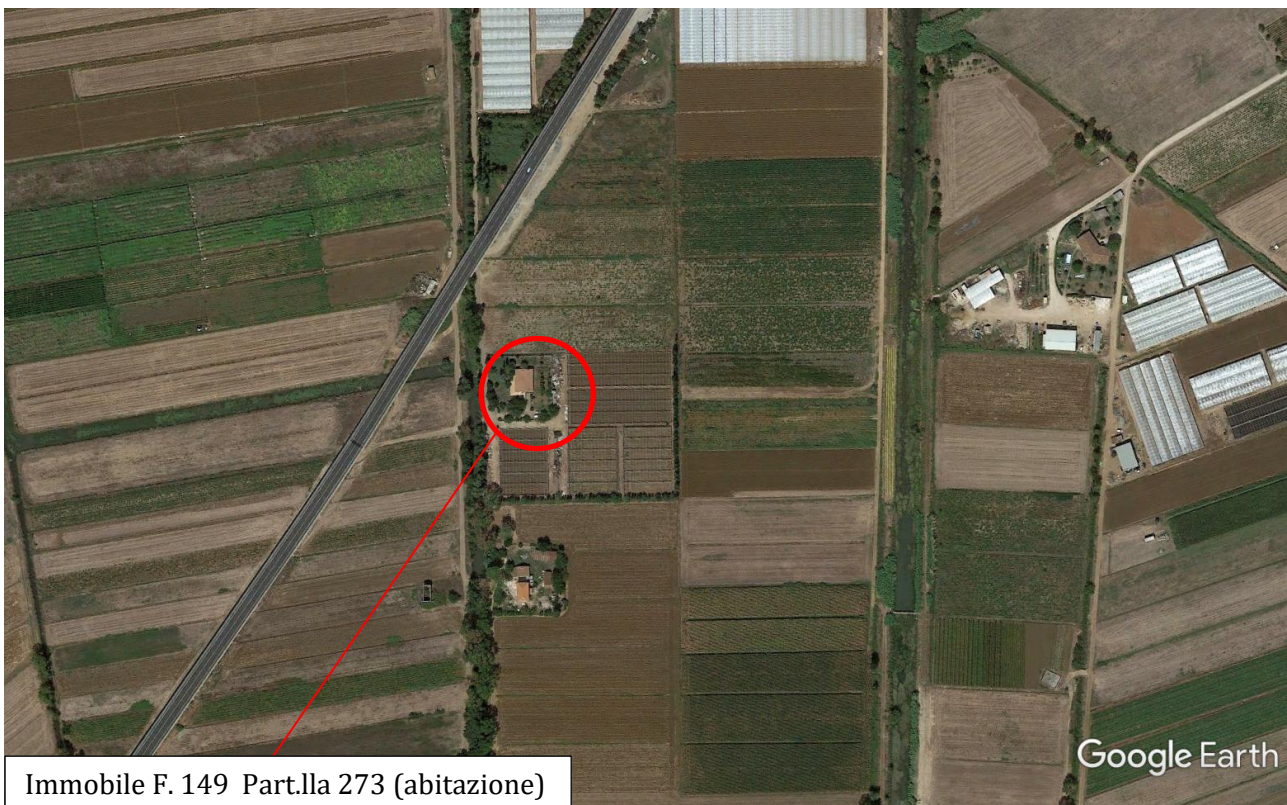
Terreno (seminativo irriguo) Fg. 53 part. 599 di are 40.75

I lotti di terreno di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per  $\frac{1}{5}$ , più altre quote per  $\frac{4}{5}$ , non oggetto di pignoramento, sono coltivati in parte a seminativo e in parte a vigneto, come di seguito specificato:

Terreno (seminativo irriguo) Fg. 54 part. 143 di are 55.40

Terreno (vigneto) Fg. 54 part. 349 di are 28.40

Terreno (vigneto) Fg. 54 part. 350 di are 2.00



Immobile F. 149 Part.lla 273 (abitazione)

















#### 4.0 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa (estratto del Catasto e certificato notarile per Notaio Giorgio Pertegato del 26/07 2017 (in atti) delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuati nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuto in data 03/07/2017 R.G. N. 14921 – R.P. 10781).

#### 5.0 TITOLARITÀ

---

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono agli esecutati:

1) \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

Nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

C.F: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

2) \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

Nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

C.F: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Soltanto per ½ fabbricato Fg. 149 sub. 1 e sub.2

#### 6.0 CONFINI

---

**6.1** – Relativamente al fabbricato distinto in catasto al Fg. 149 part. 273 sub. 1 e sub. 2 lo stesso confina per tutti e quattro i lati con il lotto di terreno distinto in catasto terreni al foglio 149 part. 273 e questo a sua volta confina per un lato con altri terreni agricoli di proprietà della stessa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; parte di altro lato con via Venti Palmi più altri.

**6.2** – Relativamente ai vari lotti dei terreni agricoli, gli stessi confinano, in parte, con lotti di proprietà della stessa esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, in parte, Provincia di Latina e altri.



**7.0 CONSISTENZA****FABBRICATO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione		125,00	1,00	125,00	2,75	Terra
Magazzino/garage		125,00	0.50	62.50	2.30	Interrato
Portico		30,00	0,30	9,00	2.75	Terra
Giardino	2.416 mq		0.10 fino a 800 mq. Eccedenza a 0,05	160,80		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>						<b>357,30</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>						<b>357,30</b>

**TERRENI**

N.	Foglio	Part.	Qualità	Superf.
1	149	171	Serra	00.38.30
2	149	172	Serra	00.36.90
3	149	269	Serra	00.23.76
4	149	271	Serra	00.27.58
5	55	153	Uliveto	00.43.80
6	54	61	Serra	00.20.70
7	149	326	Orto irriguo	00.36.82
8	149	320	Serra	00.15.65
9	149	322	Serra	00.10.90
10	149	323	Serra	00.54.65
11	149	325	Serra	00.03.98
12	53	409	Vigneto	00.01.64
13	53	410	Vigneto	00.03.86
14	53	597	Sem. irriguo	00.75.61
15	53	599	Sem. irriguo	00.40.75
16	54	143	Sem. irriguo	00.55.50
17	54	349	Vigneto	00.28.40
18	54	350	Vigneto	00.02.00





I beni possono essere divisi in n. 4 (quattro) lotti come di seguito specificato:

### **LOTTO N.1**

Proprietà per intero 1/1

Abitazione in villino unifamiliare costituito da un piano terra e un piano interrato (Fg. 149 part. 273 sub. 1 e sub. 2) con corte di pertinenza distinta in catasto terreni al Fg. 149 part. 273 ente urbano di are 24.16.

### **LOTTO N.2**

Proprietà per intero 1/1

Terreni agricoli coltivati a serra

- A) Fg. 149 part. 269 (are 23.76)
- B) Fg. 149 part. 271 (are 27.58)
- C) Fg. 149 part. 171 (are 38.30)
- D) Fg. 149 part. 172 (are 36.90)

### **LOTTO N.3**

Proprietà per intero 1/1

Terreni agricoli coltivati a serra e orto irriguo

- A) Fg. 149 part. 320 (serra), are 15.65
- B) Fg. 149 part. 322 (serra), are 10.90
- C) Fg. 149 part. 323 (serra), are 54.65
- D) Fg. 149 part. 325 (serra), are 03.98
- E) Fg. 149 part. 326 (orto irriguo), are 36.82
- F) Fg. 55 part. 153 (uliveto), are 43.80
- G) Fg. 54 part. 61 (serra), are 20.70

### **LOTTO N.4**

1) Proprietà di 1/2 indivisa

Terreni agricoli coltivati a vigneto e seminativo irriguo

- A) Fg. 53 part. 409 (vigneto), are 01.65
- B) Fg. 53 part. 410 (vigneto), are 03.86
- C) Fg. 53 part. 597 (seminativo irriguo), are 75.61
- D) Fg. 53 part. 599 (seminativo irriguo), are 40.75



2) Proprietà di 1/5 indivisaTerreni agricoli coltivati a seminativo irriguo e vigneti

A) Fg. 54 part. 143 (seminativo irriguo), are 55.50

B) Fg. 54 part. 349 (vigneto), are 28.40

C) Fg. 54 part. 350 (vigneto), are 02.00

**8.0 CRONISTORIA DATI CATASTALI****8.1 – Abitazione – Fg. 149 part. 273 sub. 1 e sub. 2, vani 7,5; rendita Euro 484,18**

Gli esecutati: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la restante quota di 1/2, con atto per Notaio Antonio Fuccillo di Sezze del 20/03/2007 Rep. n. 16096 trascritto, presso il S.P.I. dell’Agenzia delle Entrate di Latina, in data 22/03/2007, acquistarono l’immobile da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Tali dati catastali corrispondono a quelli indicati nell’atto di pignoramento trascritto e sono idonei alla esatta identificazione dell’immobile.

**8.2 – Terreni (serra) Fg. 149 part. 171, are 38.30 - part. 172, are 36.90**

L’esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto per Notaio Nasoni Umberto di Latina del 03/04/2008 Rep. n. 68137, trascritto al S.P.I. dell’Agenzia delle Entrate di Latina in data 04/04/2008 ai numeri 9521/5648, acquistò tali beni da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Tali dati corrispondono a quelli riportati nell’atto di pignoramento trascritto e identificano esattamente gli immobili.

**8.3 – Terreni (serra) Fg. 149 part. 269, are 23.76 – part. 271, are 27.58**

L’esecutata, con atto per Notaio Raffaele Ranucci di Terracina del 10/04/2000 Rep. 76744, trascritto al S.P.I. dell’Agenzia delle Entrate di Latina in data 11/04/2000 con i n. 7439/4896, acquistò per intero da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il terreno fg. 149 part 169 di are 37.50 e part 170 di are 38.00.

Al catasto terreni, con frazionamento n. 759 del 09/05/2000 la particella 169 di are 37.50 viene frazionata nelle particelle 269 di are 23.76 e 270 di are 13.7, e la particella 170 di are 38.00 viene frazionata nelle particelle 271 di are 27.58 e 272 di are 10.42. Al catasto terreni con denuncia di cambiamento n. 759 del 09/05/2000; le particelle fg.149





part. 270 e part. 272 vengono unite e, insieme, creano la part. 273 fg. 149 ente urbano di are 24.16.

Con atto per Notaio Raffaele Ranucci di Terracina del 22/04/2005 Rep. 89327, trascritto presso il S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate in data 17/05/2005 ai n. 15067/7740 vengono rettificati i dati riportati nell'atto del 10/04/2000 Rep. 76744 dello stesso Notaio, sempre a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con i seguenti: fg. 149 part. 269 di are 23.76; fg. 149 part. 271 di are 27.58; fg. 149 part. 273 di are 24.16. Tali dati corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento trascritto, e identificano esattamente gli immobili.

#### **8.4 – Terreno (serra) Fg. 54 part. 61, are 20.70**

L'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto per Notaio Raffaele Ranucci di Terracina del 10/04/2000 Rep. 76744, trascritto al S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate di Latina in data 11/04/2000 ai numeri 7440/4897 acquistò il terreno, per la proprietà di 1/1, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Tali dati corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento trascritto, e identificano esattamente l'immobile.

#### **8.5 – Terreno (uliveto) Fg. 55 part. 153, are 43.80**

L'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto per Notaio Umberto Nasoni del 03/04/2008 Rep. 68137, trascritto al S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate di Latina in data 04/04/2008 ai numeri 9521/5648 acquistò per intero il terreno di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Tali dati corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, e identificano esattamente l'immobile.

#### **8.6 – Terreno (orto irriguo) Fg. 149 part. 326, are 36.82**

L'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto per Notaio Raffaele Ranucci di Terracina del 06/10/2000 Rep. 77747, trascritto al S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate in data 13/04/2000 ai numeri 19383/12867 acquistò da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il lotto di terreno di are 50.50 fg. 149 part. 112.

Dalla visura catastale risulta che tale particella è stata soppressa a seguito di frazionamento del 04/11/2009 prot. LT0356119 eseguito dalla Provincia di Latina per esproprio da parte della stessa, per la costruzione di un viadotto. Tale esproprio è stato perfezionato solo nel 2005, rispetto agli atti di esproprio del 1979. Da tale frazionamento sono derivate due particelle e, precisamente, fg. 149 particella 326 di are 36.82 che è rimasta di proprietà dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e fg. 149 particella 273 di are 13.58 che è di proprietà



della Provincia di Latina. Tali dati corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento trascritto, e identificano l'immobile.

**8.7** – Terreni (serre) Fg. 149 part. 320, are 15.65 – Fg. 149 part. 322, are 10.90 – Fg. 149 part 323, are 54.65 – Fg. 149 part. 325, are 3.98

L'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto per Notaio Umberto Nasoni di Latina del 03/04/2008 Rep. 68137, trascritto al S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate il 04/04/2008 ai numeri 9520/5647 acquistò i terreni distinti in catasto al fg. 149 part. 174 di are 50.00 e fg. 149 part. 114 di are 104.40 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Successivamente, a seguito di frazionamento n. 356119 del 04/11/2009, eseguito dalla Provincia di Latina, per esproprio della stessa del 1979, perfezionati nel 2005, per la realizzazione di un viadotto, la particella 174 di are 50.00 venne frazionata nella particella 320 di are 15.65 (rimasta di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e particella 321 di are 23.45 passata in proprietà alla Provincia di Latina; mentre la particella 114 di are 104.40 divisa nelle part. 323 di are 54.65 (rimasta di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; part. 324 di are 45.77 (di proprietà della Provincia di Latina); part 325 di are 3.98 (rimasta di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Tali dati corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento trascritto, e identifica esattamente gli stessi.

**8.8** – Proprietà ½ terreni(vigneto) Fg. 53 part. 409, are 1.64 – part. 410, are 3.86; e proprietà ½ terreni (seminativo irriguo) Fg. 54 part. 597, are 75.61 – part. 599, are 40.75

L'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto per Notaio Raffaele Ranucci di Terracina del 10/04/2000 Rep. 76744, trascritto al S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate il 11/04/2000 con i n. 7440/4897 acquistò la proprietà di ½ della part. 76 (are 5.50) e di ½ della part 241 di are 151.60. Al catasto terreni, con frazionamento n. 2355 del 17/07/2002/ la part. 76 è stata frazionata nelle part 409 (are 1.64) e part. 410 (are 3.86) e la part. 241 è stata frazionata nella part. 411 (are 47.44) e part. 412 di are 104.16. Sempre al catasto terreni, con frazionamento n. 300134 del 15/09/2009 le part. 411 e part. 412 vennero frazionate come segue: part. 411 nelle part. 479 (are 40.85) e part 480 (are 6.59); e part. 412 nella part. 481 (are 76.42) e part. 482 (are 27.74). Con ulteriore frazionamento n. 39290 dell'11/02/2010 la part. 479 è stata frazionata nelle part. 597 (are 75.61 e part. 598 (are 0.81).





Infine, al catasto terreni, con denuncia n. 39290 dell'11/02/2010, sono state fatte le seguenti unioni: fg. 53 part. 480 unita alla part. 600 ha creato la part. 600 (are 6.69); fg. 53 part. 482 di are 27.74 unita alla part. 598 di are 0.81 ha creato la part. 598 di are 28.55. I terreni fg. 53 part. 597 (are 7561) e fg. 53 part 599 (are 40.75) sono rimasti di proprietà di 1/2 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; mentre le part. 598 e part. 600 del fg. 53, con atto di esproprio del 06/03/1979 Rep. 1996 del Prefetto di Latina sono passati alla Provincia di Latina. I frazionamenti catastali sono stati perfezionati solo nel 2005.

Tali dati corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento trascritto, e individuano esattamente gli stessi.

**8.8 –** Terreno (seminativo irriguo) Fg. 54 part. 143 (are 55.50) – Terreno (vigneto) Fg. 54 part. 349 (are 28.40) – Terreno (vigneto) Fg. 54 part. 350 (are 02.00)

L'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto per Notaio Raffaele Ranucci del 10/04/2000 Rep. 76744, trascritto al S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate il 11/04/2000 con i n. 7440/ 4897 acquistò gli immobili sopradescritti per la quota di proprietà di 1/5 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## 9.0 DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	149	273	1		A/3	2	7,5	210 mq.	Euro 484,18	T	
	149	273	2								



Catasto terreni (CT)						
N.	Foglio	Part.	Qualità	Superficie ha.are.ca	Reddito	
					Dominicale (Euro)	Agrario (Euro)
1	149	273	Ente urbano	00.24.16		
2	149	171	Serra	00.38.30	215,01	115,71
3	149	172	Serra	00.36.90	207,15	111,48
4	149	269	Serra	00.23.76	133,39	71,79
5	149	271	Serra	00.27.58	154,83	83,33
6	55	153	Uliveto	00.43.80	11,31	9,05
7	54	61	Serra	00.20.70	122,41	62,54
8	149	326	Orto irriguo	00.36.82	206,70	67,51
9	149	320	Serra	00.15.65	96,99	47,28
10	149	322	Serra	00.10.90	67,55	32,93
11	149	323	Serra	00.54.65	338,69	165,11
12	149	325	Serra	00.03.98	24,67	12,02
13	53	409	Vigneto	00.01.64	1,78	1,23
14	53	410	Vigneto	00.03.86	4,19	2,89
15	53	597	Sem. irriguo	00.75.61	179,61	60,53
16	53	599	Sem. irriguo	00.40.75	96,81	32,62
17	54	143	Sem. irriguo	00.55.50	111,79	43,00
18	54	349	Vigneto	00.28.40	48,40	25,67
19	54	350	Vigneto	00.02.00	3,41	1,81

## 9.1 CORRISPONDENZA CATASTALE

E' stato accertato che non esiste difformità tra la descrizione attuale dei beni immobili (indirizzo, dati catastali) e quella di cui al pignoramento trascritto, presso il S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate in data 03/07/2017 ai numeri 14921/10781 (vedasi anche certificato Notaio Giorgio Pertecato di Pordenone, ex art. 567 comma 2 c.p.c).





## 10.0 PRECISAZIONI

---

La part. 598 e part. 600 del fg. 53, derivanti dal frazionamento delle part. 411 e 412 del fg. 52, nonché le part. 321-324 e 327 del fg 149, sono diventate proprietà della Provincia di Latina, a seguito di atto di esproprio del 06/03/1979 del Prefetto di Latina Rep. n. 1996 (in atti catastali il 21/04/2011). I frazionamenti catastali sono stati perfezionati solo nel 2005, rispetto all'atto di esproprio del 1979.

## 11.0 PARTI COMUNI

---

Nessuna

## 12.0 SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sui beni pignorati, non risulta che esistano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e, comunque, nessun tipo di servitù.

## 13.0 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il villino di tipo unifamiliare è stato realizzato con struttura portante in cemento armato gettato in opera e solaio latero cementizio. Tale villino è composto da un piano terra di mq. 125,00 circa (destinato a residenziale), e un piano interrato di mq. 125,00 circa (destinato a garage). Il piano terra è costituito da un salone, tre camere da letto, una cucina, due W.C. e un ripostiglio. L'impianto di riscaldamento è costituito da un termo-camino con caldaia esterna. L'immobile si trova in buono stato di manutenzione. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro termico, esternamente agli infissi vi sono grate in acciaio e delle persiane in alluminio. I pavimenti sono in gres-ceramico. L'appartamento è dotato di impianto idrico.



## 14.0 STATO DI OCCUPAZIONE

Il villino, costituito da un piano terra e un piano interrato, risulta abitato dagli esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (coniugi in regime di separazione dei beni). I terreni sono coltivati dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## 15.0 PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

L'atto di pignoramento immobiliare della BNT PORTFOLIO SPV SRL già presente nel fascicolo, venne notificato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) in data 28/04/2017 e trascritto in data 03/07/2017 al n. 14921 R.G. e al n. 10781 R.P. a favore della BNT PORTFOLIO SPV SRL e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dalla certificazione ex art. 567, comma 2 c.p.c., del notaio Giorgio Pertegato di Pordenone, nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, risulta che:

- A) Terreno intestato alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per l'intero, distinto in catasto terreni al:
- 1) Fg. 55 part 153, uliveto di are 43.80. Tale terreno, in data 01/12/1989 venne acquistato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto per Notaio Alvaro Falessi di Priverno, Rep. 24084, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio S.P.I. il 21/12/1989 ai n. 23555/16683.
  - 2) In data 03/04/2008, tale lotto di terreno venne acquistato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto per Notaio Umberto Nasoni di Latina Rep. 68137, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio S.P.I. il 04/04/2008 ai n. 9521/5648.
- B) Terreni intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per l'intero, distinti in catasto terreni al:  
Fg. 149 part. 269 – serra di are 23.76



Fg. 149 part. 271 – serra di are 27.58

- 1) In data 27/09/1991, venne acquistato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto per Notaio Raffaele Ranucci di Terracina, Rep. 40969, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio S.P.I. il 04/10/1991 ai n. 18484/13314, il terreno distinto in catasto al fg. 149 part. 169, di are 37.50; e part. 170, di are 38.00
  - 2) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 10/04/2000, con atto per Notaio Raffaele Ranucci di Terracina, Rep. n. 76744, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio S.P.I. il 11/04/2000 ai n. 7439/4896 acquistò da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i terreni fg. 149 part. 169 di are 37.50, e part. 170 di are 38.00
  - 3) In data 09/05/2000, al catasto terreni con frazionamento n. 759, i mappali vengono frazionati come segue:  
Fg. 149 part. 169 di are 37.50 nei numeri:  
Fg 149 part. 269 di are 23.76;  
Fg. 149 part.270 di are 13.74;  
Fg149 part. 170 di are 38.00 nei numeri:  
Fg. 149 part. 271 di are 27.58;  
Fg. 149 part. 272 di are 10.42.
  - 4) Al catasto terreni, con denuncia di cambiamento n. 759 del 09/05/2000, le part. 270 e part. 272, vengono unite insieme e creano il fg. 149 part. 273 ente urbano di are 24.16.
  - 5) Con atto del 22/04/2005, Rep. 89327 per Notaio Raffaele Ranucci di Terracina, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio S.P.I. del 17/05/2005 ai n. 15067/7740, vengono rettificati i dati riportati nell'atto in data 10/04/2000, Rep. 76744 per Notaio Raffaele Ranucci di Terracina, sempre a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la proprietà di 1/1, con i seguenti:  
Fg. 149 part. 269 di are 23.76  
Fg. 149 part. 271 di are 27.58  
Fg. 149 part. 273 di are 24.16
- C) In data 16/09/2005, I coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per l'intero, con atto per Notaio Antonio Fuccillo di Sezze, Rep. 13582, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio S.P.I. con i n. 29727/15072, acquistarono l'immobile, distinto in catasto fabbricati al fg. 149 part. 273 sub. 1 e sub. 2.





- 1) In data 20/03/2007, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di  $\frac{1}{2}$  e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la restante quota di  $\frac{1}{2}$ , con atto per Notaio Fuccillo di Sezze, Rep. 16006, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio S.P.I. ai n. 12565/5731 acquistarono l'immobile fg. 149 part. 273 sub. 1 e sub. 2
- D) Intestati alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per l'intero, terreno fg. 54 part. 61 di are 20.70
- 1) Al ventennio il fg. 54 part. 61 era intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di  $\frac{1}{1}$
- 2) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di  $\frac{1}{1}$ , in data 10/04/2000 con atto per Notaio Raffaele Ranucci di Terracina, Rep. 76744, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio S.P.I. con i n. 7440/4897 dell'11/04/2000 acquistò il terreno fg. 54 part. 61.
- E) Intestati alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di  $\frac{1}{2}$  indiviso.
- Terreni:
- Fg. 53 part. 409 di are 1.64
- Fg. 53 part. 410 di are 3.86
- Fg. 53 part. 597 di are 75.61
- Fg. 53 part. 599 di are 40.75
- 1) Al ventennio i terreni fg. 53 part. 76 di are 5.50 e fg. 53 part. 241 di are 151.60 erano intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di  $\frac{1}{2}$  e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di  $\frac{1}{2}$
- 2) In data 10/04/2000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di  $\frac{1}{2}$ , con atto per Notaio Raffaele Ranucci di Terracina, Rep. n. 76744, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio S.P.I. il 11/04/2000 ai n. 7440/4897 acquistò gli stessi terreni: fg. 53 part. 76 e fg. 53 part. 241.
- 3) Al catasto terreni, con frazionamento n. 2355 del 17/07/2002 le particelle vengono frazionate come segue:
- Fg. 53 part. 76 di are 5.50 nei numeri:
- Fg. 53 part. 409 di are 1.64
- Fg. 53 part. 410 di are 3.86
- Fg. 53 part. 241 di are 151.60 nei numeri:
- Fg. 53 part. 411 di are 47.44
- Fg. 53 part. 412 di are 104.16



- 4) Al catasto terreni, con frazionamento n. 300134 del 15/09/2009, le particelle 411 e 412 del foglio 53 vennero frazionate come segue
- Fg. 53 part. 411 di are 47.44 nei numeri:  
Fg. 53 part. 479 di are 40.85  
Fg. 53 part. 480 di are 6.59
- Fg. 53 part 412 di are 104.16 nei numeri:  
Fg. 53 part 481 di are 76.42  
Fg. 53 part. 482 di are 27.74
- 5) Al catasto terreni, con frazionamento n. 39290 dell'11/02/2010 le particelle 479 e 481 del foglio 53 vennero frazionate come segue:
- Fg. 53 part. 479 di are 40.85 nei numeri:  
Fg. 53 part. 599 di are 40.75  
Fg. 53 part. 600 di are 0.10
- Fg. 53 part. 481 di are 76.42 nei numeri:  
Fg. 53 part. 597 di are 75.61  
Fg. 53 part. 598 di are 0.81.
- 6) Al catasto terreni, con denuncia 39290 dell'11/02/2010 furono fatte le seguenti unioni:
- ) Il fg. 53 part 480 di are 6.59 unito alla part. 600 di are 0.10 crea il fg. 53 part. 600 di are 6.69
- ) Il fg. 53 part. 482 di are 27.74 unito alla part. 598 di are 0.81 crea il fg. 53 part. 598 di are 28.55
- F) Intestati alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/5 indiviso
- Terreni:
- Fg. 54 part. 143 di are 55.50  
Fg. 54 part. 349 di are 28.40  
Fg. 54 part. 350 di are 2.00
- 1) Al ventennio I mappali 143 – 349 e 350 del fg. 54 erano intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/5.
- 2) In data 10/04/2000, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto per Notaio Raffaele Ranucci, Rep 76744, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio S.P.I. in data



11/04/2000 ai n. 7440/4897 acquistò la quota di 1/5 dei terreni di cui alle part. 143 – 349 e 350 del fg. 54

G) Intestati alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'intero

Terreni:

Fg. 149 part 171, serra di are 38.30

Fg. 149 part. 172, serra di are 36.90

- 1) In data 07/07/1994, con atto per Notaio Raffaele Ranucci di Terracina, Rep. 58226 la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la nuda proprietà, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'usufrutto, acquistarono i terreni sopraelencati.
- 2) In data 03/04/2008 con atto per Notaio Umberto Nasoni di Latina, Rep. 68137, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio S.P.I. il 04/04/2008 ai n. 9521/5648, gli stessi terreni vennero acquistati da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

H) Intestati alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'intero.

Terreni:

Fg. 149 part. 326, orti irrigui di are 36.82

- 1) Al ventennio al fg. 149 part. 112 di are 50.40 era intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- 2) Per successione legittima, a morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il 10/10/1993, con denuncia n. 8 vol. 459 Ufficio Registro di Latina, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio S.P.I. il 18/03/2002 n. 7048/5106, il terreno diventa di proprietà di:
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/3
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/3
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/3.
- 3) In data 06/10/2000, con atto per Notaio Raffaele Ranucci di Terracina, Rep. n. 77747, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio S.P.I. il 13/10/2000 al n. 19383/12867, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistò lo stesso terreno per l'intero.
- 4) Al catasto terreni, con denuncia di frazionamento n. 356119 del 14/11/2009 il mappale 112 del fg. 149 viene frazionato come segue:
  - Fg. 149 part. 326 di are 36.82
  - Fg. 149 part 327 di are 13.58

I) Intestati alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'intero:

Fg. 149 part. 320, serra di are 15.65

Fg. 149 part. 322, serra di are 10.90





Fg. 149 part. 323, serra di are 54.65

Fg. 149 part. 325, serra di are 3.98

1) In data 29/11/1998, con atto per Notaio Raffaele Ranucci di Terracina, Rep. n. 67416, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio S.P.I. del 7/12/1996 ai n. 21008/15052, i terreni di cui:

Fg.149 part. 174 di are 50.00

Fg. 149 part. 114 di are 104.40

Vennero acquistati da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'intero.

2) In data 03/04/2008, con atto per Notaio Umberto Nasoni di Latina, Rep. n. 68137 trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio S.P.I. del 04/04/2008 n. 9520/5647, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'intero acquistò i terreni sopraelencati.

3) Per frazionamento n. 356119 del 04/11/2009 gli immobili vennero frazionati come segue:

a) il fg. 149 part. 174 di are 50.00 diviso nelle particelle:

Fg. 149 part. 320 di are 15.65

Fg. 149 part 321 di are 23.45

Fg. 149 part. 322 di are 10.90

b) il fg. 149 part. 114 di are 104.40 diviso nelle particelle:

Fg. 149 part. 323 di are 54.65

Fg. 149 part. 324 di are 45.77

Fg. 149 part. 325 di are 3.98

### OSSERVAZIONI

Si evidenzia che le particelle 598 e 600 del Fg. 53 e le particelle 321 – 324 e 327 del Fg. 149, con atti di esproprio del 06/03/1979 Rep n. 1996 del Prefetto di Latina (in atti catastali al 21/04/2011) sono passati alla Provincia di Latina per la costruzione di un viadotto. I frazionamenti catastali sono stati perfezionati soltanto nel 2005 rispetto agli atti di esproprio stipulati nel 1979.



## 16.0 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

A carico degli immobili sopradescritti dalla lettera A) alla lettera I), alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli accese presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio S.P.I. di Latina e precisamente:

- In data 01/10/1991 trascrizione ai numeri 18193/13108 dell'atto d'obbligo a favore del Comune di Terracina, costituito con atto autentificato in data 27/09/1991 Rep. 40970 notaio Raffaele Ranucci di Terracina, registrato a Latina il 01/10/1991 al n. 2595, a carico delle originarie particelle 169 e 170 del Fg. 149 (descritto al punto B) n. 15.0 della presente C.T.U.
- In data 21/09/2005, iscrizione sui soli immobili Fg. 149 part. 273 (descritti al punto C) n. 15.0 della presente C.T.U.) con i n. 29728/8905, a favore della MELIORBANCA spa, con sede in Milano, per la somma complessiva di Euro 360.000,00 di cui Euro 180.000,00 per capitale, in forza del mutuo del 16/09/2005 Rep. n. 13583 del Notaio Antonio Fuccillo di Sezze.
- In data 04/04/2008 iscrizione con i n. 9522/1836 a favore della BANCA DELLA NUOVA TERRA spa, con sede in Milano, per la complessiva somma di Euro 800.000,00 di cui Euro 400.000,00 per capitale, in forza del mutuo del 03/04/2008 Rep. n. 68138 del Notaio Nasoni di Latina.
- In data 03/02/2015, iscrizione con i n. 2106/279, a favore della Equitalia Sud spa, con sede in Roma, per la somma complessiva di Euro 109.406,04 di cui Euro 54.703,02 per capitale, in forza di ipoteca legale in data 02/02/2015 n. 539/5715 Rep. Equitalia Sud spa di Roma, la quale colpisce gli immobili Fg. 54 part. 61 – Fg. 149 part. 273 sub. 1 e sub. 2 – Fg. 149 (part. 269 – part. 271 – part.171 – part. 172 – part. 320 – part. 322 – part. 323 – part. 325 e part. 326).

## 16.1 ATTI DI INTERVENTI

- 1) Atto di intervento ex art. 499 c.p.c. del 29/08/2017 di Agenzia delle Entrate – Riscossione – Agente della Riscossione della Provincia di Latina che vanta nei confronti dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, un credito di Euro 85.949,12 per imposte e tasse, interessi ed accessori, chiedendo di partecipare, con il privilegio spettante ai crediti di imposta e tassa, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto:



- a) in sede privilegiata pari ad Euro 59.146,07
- b) in sede chirografaria pari ad Euro 26.803,05

Oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi per legge.

- 2) Atto di intervento ex art. 499 c.p.c. del 29/08/2017 di Agenzia delle Entrate – Riscossione – Agente della Riscossione della Provincia di Latina che vanta nei confronti dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, un credito di Euro 7.019,35, per imposte e tasse, interessi ed accessori, chiedendo di partecipare, con il privilegio spettante ai crediti di imposta e tasse, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto:

- a) In sede chirografaria pari ad Euro 7.019,35

Oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi per legge.

## 17.0 NORMATIVA URBANISTICA

Da informazioni assunte presso il Comune di Terracina, i beni pignorati ricadono in zona a destinazione agricola, la cui normativa viene qui di seguito riportata:

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

- ✓ ZONA “E” – (territorio agricolo) con indice fondiario di fabbricabilità 0,03 mc./mq.
- ✓ AREE A PREVALENTE ORDINAMENTO ORTICOLO DI PIANURA

E' da evidenziare che le particelle 171-172-(269 e 270 ex 169)-(271 e 272 ex 170) e 273 del Fg. 149, con atto d'obbligo, trascritto in data 01/10/1991 ai n. 18193/13108, vennero asserviti all'abitazione di cui alla concessione edilizia n. 2305 del 16/01/1992, e pertanto tali terreni non sono più utilizzabili ai fini edificatori.

## 18.0 REGOLARITA' URBANISTICA

- 1) L'abitazione, distinta in catasto fabbricati al Fg. 149 part. 273 sub 1 e sub. 2, venne costruita sulla base della concessione edilizia n. 2305 del 16/01/1972 e successive varianti n. 2561 del 20/06/1994 e n. 3004 del 14/09/1998, tutte rilasciate a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- 2) L'impianto serricolo esistente sulle particelle (320 e 322 ex part 174) e (323 e 325 ex part 114) venne realizzato con Permesso di Costruire n. 4317 del 22/09/2005





- 3) L'impianto serricolo esistente sulle particelle 171 e 172 del foglio 149 venne realizzato con Permesso di Costruire n. 4464 del 27/12/2005, rilasciato all'allora proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- 4) L'impianto serricolo, esistente sulle particelle 269 e 271 del Fg. 149, venne realizzato negli anni 1992/1993 e l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentò al Comune di Terracina, con prot. 7714/x del 19/06/2008, una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria. Tale richiesta non ha avuto seguito, con il rilascio del Permesso di Costruire richiesto e, pertanto sarà necessario procedere alla presentazione di nuova domanda di sanatoria al Comune, trattandosi di opere sanabili, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001

#### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità (dell'abitazione)

- Non esiste certificato energetico dell'immobile
- Non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento
- Non esiste il certificato di agibilità

### **19.0 VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Nessuno

### **20.0 STIMA/FORMAZIONE LOTTI**

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. **Da tutto quanto sopra riportato, dalla consultazione dell'OMI, dalla consultazione delle principali agenzie immobiliari operanti in zona; si ritiene congruo stabilire in:**



- A) €. 900,00 il prezzo medio di mercato al mq. per i fabbricati residenziali oggetto della presente perizia di stima;
- B) €. 7,00 il prezzo medio di mercato al mq. per i terreni con sovrastante impianto serricolo,
- C) €. 4,50 il prezzo medio di mercato al mq. per i terreni agricoli.
- D) €5,00 il prezzo medio di mercato dei terreni agricoli a vigneto

**LOTTO N.1**

Abitazione in villino unifamiliare costituito da un piano terra e un piano interrato (Fg. 149 part. 273 sub. 1 e sub. 2) con corte di pertinenza distinta in catasto terreni al Fg. 149 part. 273 ente urbano di are 24.16.

**VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1****Fabbricato Residenziale con annessa area cortilizia**

**Mq. 357,30 x €. 900,00/mq = €. 321.570,00**

a cui deve essere detratta una somma pari ad €. 1.500,00 per l'accatastamento del portico.

Pertanto, il valore del fabbricato residenziale è pari a: €321.570 - €1.500,00 = **€. 320.070,00**

**TOTALE COMPLESSIVO DEL LOTTO DI VENDITA in c.t. = €. 320.000,00**

**(Euro: trecentoventimila/00)**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N.2**

Proprietà per intero 1/1

Terreni agricoli con sovrastante impianto serricolo

Fg. 149 part. 269 (are 23.76)

Fg. 149 part. 271 (are 27.58)

Fg. 149 part. 171 (are 38.30)

Fg. 149 part. 172 (are 36.90)



**VALORE COMPLESSIVO LOTTO 2****Terreno agricolo con sovrastante Impianto Serricolo****Mq. 12.654 x € 7,00/mq =€ 88.578,00****TOTALE COMPLESSIVO DEL LOTTO DI VENDITA in c.t. = € 88.600,00****(Euro: ottantottomilaseicento/00)**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N.3**Proprietà per intero 1/1Terreni agricoli coltivati a serra e orto irriguo

Fg. 149 part. 320 (serra), are 15.65

Fg. 149 part. 322 (serra), are 10.90

Fg. 149 part. 323 (serra), are 54.65

Fg. 149 part. 325 (serra), are 03.98

Fg. 149 part. 326 (orto irriguo), are 36.82

Fg. 55 part. 153 (uliveto), are 43.80

Fg. 54 part. 61 (serra), are 20.70

**VALORE COMPLESSIVO LOTTO 3****a) Terreno agricolo con sovrastante Impianto Serricolo****Mq. 10.588 x € 7,00/mq =€ 74.116,00****a) Terreno agricolo (orto irriguo)****Mq. 3.682 x € 4,50/mq =€ 16.569,00****TOTALE COMPLESSIVO DEL LOTTO DI VENDITA in c.t. = € 91.700,00****(Euro: novantunomilasettecento/00)**

\*\*\*\*\*





**LOTTO N.4**a) Proprietà di 1/2 indivisaTerreni agricoli coltivati a vigneto e seminativo irriguo

Fg. 53 part. 409 (vigneto), are 01.65

Fg. 53 part. 410 (vigneto), are 03.86

Fg. 53 part. 597 (seminativo irriguo), are 75.61

Fg. 53 part. 599 (seminativo irriguo), are 40.75

b) Proprietà di 1/5 indivisaTerreni agricoli coltivati a seminativo irriguo e vigneti

Fg. 54 part. 143 (seminativo irriguo), are 55.50

Fg. 54 part. 349 (vigneto), are 28.40

Fg. 54 part. 350 (vigneto), are 02.00

**VALORE COMPLESSIVO LOTTO 4****a.01) Terreno agricolo (seminativo irriguo)****Mq. 11.636 x €. 4,50/mq = €. 52.362,00 (proprietà 1/2) = €. 26.181,00****a.02) Terreno agricolo (Vigneto)****Mq. 551,00 x €. 5,00/mq = €. 2.755,00 (proprietà 1/2) = €.1.377,50****b.01) Terreno agricolo (seminativo irriguo)****Mq. 5.550 x €. 4,50/mq = €. 24.975,00 (proprietà 1/5) = €.4.995,00****b.02) Terreno agricolo (Vigneto)****Mq. 3.040,00 x €. 5,00/mq = €. 15.200,00 (proprietà 1/5) = €.3.040,00****TOTALE COMPLESSIVO DEL LOTTO DI VENDITA in c.t. = €. 35.600,00****(Euro: trentacinquemilaseicento/00)**

ELENCO SINTETICO DEI VALORI DEI LOTTI IN VENDITA:

LOTTO 1 = €. 320.000,00

LOTTO 2 = €.88.6000,00

LOTTO 3 = €.91.700,00

LOTTO 4 = €.35.600,00

**TOTALE VALORE DEI N.4 LOTTI = €.535.900,00**

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

Latina, li 07/01/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Vittorio D'ARGENIO



A large, stylized handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is somewhat abstract and difficult to decipher, but it appears to be the name of the signatory.

ALLEGATI:

1. All. n. 1 – Documentazione fotografica
2. All. n. 2 – Verbale di Accesso del 19/11/2019
3. All. n. 3 – Visure catastali
4. All. n. 4 – Planimetrie catastali
5. All. n. 5 – Attestato di Prestazione Energetica
6. All. n. 6 – Dichiarazione di destinazione Urbanistica dei Terreni Agricoli
7. All. n. 7 – Ricevute PEC.

