
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ciolli Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 350/2015 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]



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.....	4
Stato conservativo.....	4
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Normativa urbanistica.....	6
Vincoli od oneri condominiali.....	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta.....	8
Lotto Unico	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 350/2015 del R.G.E.....	9
Lotto Unico	9
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	10



INCARICO

In data 26/01/2018, il sottoscritto Geom. Ciolli Fabio, con studio in Via Bruno Buozzi, 66 - 04010 - Bassiano (LT), email urbanistica@comune.bassiano.lt.it, Tel. 0773 355226 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Bassiano (LT) - Contrada Madonna del Popolo

DESCRIZIONE

Trattasi di un lotto di terreno dalla forma pressochè trapezoidale, esteso mq. 3.950, ubicato in Agro di Bassiano, località Madonna del Popolo.

All'atto del sopralluogo, eseguito in data 22.11.2018 alla presenza del debitore e del nominato Custode Giudiziario, il terreno si presentava con qualche albero di alto fusto (querce) incolto, in completo stato di abbandono e interessato da copiosa e fitta vegetazione spontanea tale da non consentirne la completa ricognizione e la verifica di eventuali recinzioni atte a delimitarne l'estensione.

Nè è stato possibile verificare l'accessibilità in quanto la limitrofa vicinale "Piagge" o "Madonna del Popolo" è risultata infestata anch'essa da fitta vegetazione, perlopiù rovi, che ne impediscono l'accesso ed il transito.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Bassiano (LT) - Contrada Madonna del Popolo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, rappresentata dalla relazione notarile della Dott.ssa Maria Di Matteo, risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]



CONFINI

Il lotto di terreno confina con la particella 21, particella 38, particella 39 salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3950,00 mq	3950,00 mq	1,00	3950,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3950,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3950,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/09/1988 al 25/11/2018		Catasto Terreni Fg. 10, Part. 16 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.39.50 Reddito dominicale 9,18 Reddito agrario € 12,24

Si segnala che l'intestatario catastale corrisponde con quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	16				Seminativo	3	0.39.50	9,18	12,24	

STATO CONSERVATIVO



All'atto del sopralluogo l'appezzamento di terreno si presentava in stato di abbandono, per buona parte ricoperto da vegetazione spontanea (rovi).

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto di terreno risulta nella disponibilità del debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/1988 al 25/11/2018	[REDACTED]	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.G. BERIONNE, notaio in Sezze	12/09/1988	3021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Latina	29/09/1988	17278	11736
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 30/12/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a [REDACTED]
Quota: 1/1



Importo: € 21.958,00

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Latina il [REDACTED]
[REDACTED]

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del vigente strumento urbanistico comunale, il bene in esame ricade in "Zona Agricola E - Sottozona E2", con indice di edificabilità 0,01 mc/mq. per costruzioni necessarie alla conduzione del fondo e lotto minimo di mq. 20.000.

In base al P.T.P. vigente, il lotto di terreno pignorato ricade in "Territorio ricoperto da boschi e foreste e sottoposto al vincolo di rimboschimento - P-to G. Art. 1 L. 431/85.

In base al P.T.P.R. adottato con atto D.G.R. n. 556 del 25.07.2007 e 1025 del 21.12.2007, l'immobile ricade nel vincolo di "Paesaggio Natutale".

Ricade altresì in "Zona Sottoposta a Vincolo Idrogeologico".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si sono ravvisati vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Bassiano (LT) - Contrada Madonna del Popolo

Trattasi di un lotto di terreno dalla forma pressoché trapezoidale, esteso mq. 3.950, ubicato in Agro di Bassiano, località Madonna del Popolo. All'atto del sopralluogo, eseguito in data 22.11.2018 alla presenza del debitore e del nominato Custode Giudiziario, il terreno si presentava con qualche albero di alto fusto (querce) incolto, in completo stato di abbandono e interessato da copiosa e fitta vegetazione spontanea tale da non consentirne la completa ricognizione e la verifica di eventuali recinzioni atte a delimitarne l'estensione. Nè è stato possibile verificare l'accessibilità in quanto la limitrofa vicinale "Piagge" o "Madonna del Popolo" è risultata infestata anch'essa da fitta vegetazione, perlopiù rovi, che ne impediscono il transito.

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 10, Part. 16**, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 5.135,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di conservazione,



accessibilità, 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 all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Bassiano (LT) - Contrada Madonna del Popolo	3950,00 mq	1,30 €/mq	€ 5.135,00	100,00	€ 5.135,00
Valore di stima:					€ 5.135,00

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.

Bassiano, li 08/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ciolli Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Nota di trascrizione atto di donazione Berionne
- ✓ N° 2 - Foto
- ✓ N° 3 - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 4 - Visura catastale
- ✓ N° 5 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 6 – Prova avvenuta notifica della perizia alle Parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Bassiano (LT) - Contrada Madonna del Popolo
Trattasi di un lotto di terreno dalla forma pressoché trapezoidale, esteso mq. 3.950, ubicato in Agro di Bassiano, località Madonna del Popolo. All'atto del sopralluogo, eseguito in data 22.11.2018 alla presenza del debitore e del nominato Custode Giudiziario, il terreno si presentava con qualche albero di alto fusto (querce) incolto, in completo stato di abbandono e interessato da copiosa e fitta vegetazione spontanea tale da non consentirne la completa ricognizione e la verifica di eventuali recinzioni atte a delimitarne l'estensione. Nè è stato possibile verificare l'accessibilità in quanto la limitrofa vicinale "Piagge" o "Madonna del Popolo" è risultata infestata anch'essa da fitta vegetazione, perlopiù rovi, che ne impediscono il transito. Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 16, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente strumento urbanistico comunale, il bene in esame ricade in "Zona Agricola E - Sottozona E2", con indice di edificabilità 0,01 mc/mq. per costruzioni necessarie alla conduzione del fondo e lotto minimo di mq. 20.000. In base al P.T.P. vigente, il lotto di terreno pignorato ricade in "Territorio ricoperto da boschi e foreste e sottoposto al vincolo di rimboschimento - P-to G. Art. 1 L. 431/85. In base al P.T.P.R. adottato con atto D.G.R. n. 556 del 25.07.2007 e 1025 del 21.12.2007, l'immobile ricade nel vincolo di "Paesaggio Natutale". Ricade altresì in "Zona Sottoposta a Vincolo Idrogeologico".



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 350/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Bassiano (LT) - Contrada Madonna del Popolo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 16, Qualità Seminativo	Superficie	3950,00 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'appezzamento di terreno si presentava in stato di abbandono, per buona parte ricoperto da vegetazione spontanea (rovi).		
Descrizione:	Trattasi di un lotto di terreno dalla forma pressoché trapezoidale, esteso mq. 3.950, ubicato in Agro di Bassiano, località Madonna del Popolo. All'atto del sopralluogo, eseguito in data 22.11.2018 alla presenza del debitore e del nominato Custode Giudiziario, il terreno si presentava con qualche albero di alto fusto (querce) incolto, in completo stato di abbandono e interessato da copiosa e fitta vegetazione spontanea tale da non consentirne la completa ricognizione e la verifica di eventuali recinzioni atte a delimitarne l'estensione. Né è stato possibile verificare l'accessibilità in quanto la limitrofa vicinale "Piagge" o "Madonna del Popolo" è risultata infestata anch'essa da fitta vegetazione, perlopiù rovi, che ne impediscono il transito.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

