

TRIBUNALE DI LATINA
ESECUZIONI CIVILI – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
RUOLO GENERALE delle Esecuzioni civili n° 246/2022 r.g.e.

Promotore: [REDACTED]

contro

[REDACTED]

Immobili: terreni

siti in Fondi (LT)

Intestatario: [REDACTED] (proprietaria 1/1)

PERIZIA TECNICO – ESTIMATIVA

Data	Il perito
	dott. ing. Luigi Fiorillo



TRIBUNALE DI LATINA
ESECUZIONI CIVILI – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
RUOLO GENERALE delle Esecuzioni civili n° 246/2022 r.g.e.

Promotore: [REDACTED]

contro

[REDACTED].

PERIZIA TECNICO – ESTIMATIVA

Io sottoscritto dott. ing. Luigi Fiorillo, iscritto al n° 618 dell'albo dell'ordine degli ingegneri della provincia di Latina, sono stato incaricato dal giudice per l'esecuzione, dott.ssa Elena Saviano, di eseguire verifiche e accertamenti sulla situazione ipocatastale e urbanistica e di descrivere e determinare il valore dei terreni così distinti al catasto terreni del comune di Fondi:

Terreno in Fondi, contrada Savicella, in Catasto **Fg. 42 part. 501 di are 20,88;**

Terreno in Fondi, contrada Fosso Nuovo, in Catasto **Fg. 59 part. 429 di are 14,96;**

Terreno in Fondi, contrada Streficci, in Catasto **Fg. 65 part. 807 di are 25,55;**

dei quali è intestataria: [REDACTED], proprietaria per 1/1.

Per l'espletamento dell'incarico, ho contattato, oltre che il Comune per verificare i registri dello stato civile dell'esecutata, la destinazione urbanistica dei terreni, necessariamente anche l'Agenzia delle Entrate di Latina – uffici del Territorio e di Pubblicità Immobiliare – per la conformità catastale e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri incombenti sugli stessi. Ho, quindi, eseguito apposito sopralluogo in data 4 dicembre 2023, congiuntamente al custode giudiziario, avvocato Giovanni Caravetta, in accordo con le parti e previo avviso secondo le modalità previste dalla legge, al fine di poter ubicare i terreni in esame nel territorio comunale, di rilevarne lo stato di



mantenimento, la consistenza, la giacitura, le caratteristiche precipue, la loro utilizzazione, in relazione alle caratteristiche generali dell'ambiente circostante.

Durante il sopralluogo ho fotografato i terreni e ne ho confrontato la disposizione e la forma con la mappa catastale, a corredo delle successive ulteriori indagini di carattere tecnico - economico, per venire in possesso di tutti quegli elementi che sono determinanti nel processo di attribuzione del più probabile valore di mercato, in comune commercio, agli immobili oggetto di stima.

Il 16 gennaio 2024 ho inviato, per mezzi di legge, questa relazione di stima ai legali rappresentanti delle parti e al custode giudiziario, per permettere a loro di approntare e depositare nei termini eventuali osservazioni.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n° 1:

1) verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti;

Risposta al quesito:

la documentazione presentata e accertata in atti risulta conforme a quanto richiesto dalla norma (art. 567. Comma 2 C.P.C.): dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Latina – uffici del Territorio e di Pubblicità Immobiliare, ho potuto verificare che la parte creditrice ha prodotto i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile pignorato, il certificato notarile conformemente a quanto richiesto dall'art. 567, 2° comma C.P.C.

Quesito n°2:

2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione; (link "cronistoria catastale");

Risposta al quesito:



dalle visure aggiornate al 28 dicembre 2023 (**all. 1**) i beni, oggetto del pignoramento, sono così identificati in catasto:

foglio	Particella	Sub	Qualità classe	Superficie Ha are ca		Reddito		Dati derivanti da
42	501		Seminativo 04	20 88		dominicale E. 7,01	agrario E 7,01	frazionamento del 31/12/1993 in atti dal 22/03/1994 (n. 2925.1/1993)
notifica				Partita	55068			

foglio	Particella	Sub	Qualità classe	Superficie Ha are ca		Reddito		Dati derivanti da
59	429		Seminativo 03	14 96		dominicale E. 6,88	agrario E 8,50	istrumento (atto pubblico) del 20/07/1994 in atti dal 30/01/1997 (n. 3748.2/1994)
notifica				Partita	59498			

foglio	Particella	Sub	Qualità classe	Superficie Ha are ca		Reddito		Dati derivanti da
65	807		Seminativo 03	25 55		dominicale E. 15,17	agrario E 14,52	frazionamento del 14/12/1993 in atti dal 14/12/1993 (n. 2939.1/1993)
notifica				Partita				

Intestato	██████████ nata a ██████ il ██████	CF ████████████████████	Proprietà per 1000/1000
------------------	------------------------------------	-------------------------	-------------------------

Risulta, perciò, corretta l'indicazione dei dati riportati nell'atto di pignoramento, identificando essi compiutamente il bene pignorato.

Quesito n°3:

3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati (link "provenienza ventennale");

Risposta al quesito:

Terreno così identificato

foglio	Particella	Sub	Qualità classe	Superficie Ha are ca		Reddito		Dati derivanti da
42	501		Seminativo 04	20 88		dominicale E. 7,01	agrario E 7,01	frazionamento del 31/12/1993 in atti dal 22/03/1994 (n. 2925.1/1993)



notifica		Partita	55068		
----------	--	---------	-------	--	--

Situazione dell'immobile dalla data del 20/07/1994 e attualmente:

Intestato	(CF [redacted]) nata a [redacted] (LT) il [redacted]	[redacted]	Proprietà per 1000/1000
Dati derivanti da	Atto del 28/12/1994 Pubblico ufficiale LIGUORI G. Sede FONDI (LT) Repertorio n. 17417 - UR Sede FORMIA (LT) Registrazione Volume 1V n. 2583 registrato in data 30/12/1994 - Voltura n. 366.3/1995 in atti dal 23/07/1996		

Terreno così identificato

foglio	Particella	Sub	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Reddito		Dati derivanti da
59	429		Seminativo 03	14 96	dominicale E. 6,88	agrario E 8,50	istrumento (atto pubblico) del 20/07/1994 in atti dal 0/01/1997 (n. 3748.2/1994)
notifica				Partita	59498		

Situazione dell'immobile dalla data del 20/07/1994 e attualmente:

Intestato	(CF [redacted]) nata a [redacted] (LT) il [redacted]	[redacted]	Proprietà per 1000/1000
Dati derivanti da	Atto del 20/07/1994 Pubblico ufficiale LIGUORI G. Sede FONDI (LT) Repertorio n. 16543 - UR Sede FORMIA (LT) Registrazione Volume 1V n. 1500 registrato in data 27/07/1994 - Voltura n. 3749.3/1994 in atti dal 30/01/1997		

Terreno così identificato

foglio	Particella	Sub	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Reddito		Dati derivanti da
65	807		Seminativo 03	25 55	dominicale E. 15,17	agrario E.14,52	frazionamento del 14/12/1993 in atti dal 14/12/1993 (n. 2939.1/1993)
notifica				Partita 20897			

Situazione dell'immobile dalla data del 20/07/1994 e attualmente

Intestato	(CF [redacted]) nata a [redacted] (LT) il [redacted]	[redacted]	Proprietà per 1000/1000
Dati derivanti da	Atto del 20/07/1994 Pubblico ufficiale LIGUORI G. Sede FONDI (LT) Repertorio n. 16543 - UR Sede FORMIA (LT) Registrazione Volume 1V n. 1500 registrato in data 27/07/1994 - Voltura n. 3749.3/1994 in atti dal 30/01/1997		

Come ben si desume dalle visure storiche, nel corso del ventennio precedente il pignoramento, cioè a ritroso fino al 2002 non si sono verificati variazioni e frazionamenti per nessuno dei tre appezzamenti.



Quesito n°4:

4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) (link "formalità pregiudizievoli");

Risposta al quesito:

sulla base della documentazione presente in atti, verificata da ispezione ordinaria per immobile presso l'Ufficio provinciale di Latina – Territorio- servizio di Pubblicità Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate, risultano presenti:

Elenco omonimi:

nata a [REDACTED] (LT) il [REDACTED]

1. **ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2004** – Reg.Part.5622, Reg. Gen.22544, Pubblico Ufficiale: PRESIDENTE del TRIBUNALE –Latina- Rep. 3649 del 24/07/2004.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo
Immobili siti in Fondi
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 4193 del 29/09/2009 (restrizione di beni)
Annotazione n. 922 del 09/03/2017 (restrizione di beni)
Annotazione n. 328 del 05/02/2019 (restrizione di beni)
Annotazione n. 263 del 01/02/2021 (restrizione di beni)
(non riferentesi agli immobili pignorati)
2. **ISCRIZIONE CONTRO del 03/09/2004**, Reg. Part. 6483, Reg. Gen. 25531, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di FIRENZE Repertorio 26050 del 02/02/2000.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo
Immobili siti in Fondi
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Annotazione n. 4195 del 29/09/2009 (restrizione di beni)
Annotazione n. 923 del 09/03/2017 (restrizione di beni)
Annotazione n. 329 del 05/02/2019 (restrizione di beni)
Annotazione n. 264 del 01/02/2021 (restrizione di beni)
(non riferentesi agli immobili pignorati)
3. **ISCRIZIONE CONTRO del 26/10/2022** Reg. Part. 4111, Reg. Gen. 28259, Pubblico Ufficiale: GIUDICE di PACE di RAGUSA Rep. n. 350 del 07/07/2022



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo

Immobili siti in Fondi

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

4. **TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2022**, Reg. Part. 24410, Reg. Gen. 32854
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Rep. n. 4740 del 19/10/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
Immobili siti in Fondi
Nota disponibile in formato elettronico
(all. 2)

Quesito n°5:

5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta (link "normativa urbanistica");

Risposta al quesito:

Ho acquisito dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – oltre alle visure storiche degli immobili, l'estratto dalla mappa catastale dei fogli 42, 59 e 65 del Comune di Fondi, contenenti, rispettivamente, le particelle di terreno n. 501, 429 e 807 (**all. 3**). Di queste ho richiesto i certificati di destinazione urbanistica in data 3 gennaio 2024, ottenuti dal Comune di Fondi in data 12 gennaio 2024; essi certificano che: - tutti e tre i terreni ricadono per norma del P.R.G. comunale in ZONA AGRICOLA V2; (**all. 4**)

Secondo il PTPR: - la p.lla 501 del foglio 42 ricade nella zona appartenente al "SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO – Paesaggio Agrario di rilevante Valore"; - la part.lla 429 del foglio 59 ricade nella zona "SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO - Paesaggio naturale agrario e rientra anche nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua; come pure la p.lla 807 del foglio 65 rientra nella zona "SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO - Paesaggio naturale agrario e anch'essa nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua.", cioè i terreni in esame rientrano nella porzione di territorio a naturale vocazione agricola, con produzione agricola tipica;



- l'area, secondo il Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), i tre appezzamenti di terreno sono ubicati in zona a *“rischio idrogeologico lieve (R2), dove, cioè, esistono condizioni che determinano la possibilità di danni agli edifici e alle infrastrutture senza pregiudizio diretto per l'incolumità delle persone e senza comprometterne l'agibilità”*.

Quesito n°6:

6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) (link “titolarità”);

Risposta al quesito:

Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si legge che la signora [REDACTED] [REDACTED] ha contratto matrimonio il [REDACTED] con il signor [REDACTED] nel comune di Fondi, con cui è attualmente coniugata in regime di separazione dei beni, scelto dagli sposi per atto in data 08/01/2014 a rogito del notaio dott Gennaro Liguori **(all.5)**

Quesito n°7:

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente** comune, località, via, numero civico (link “dati generali e ubicazione”), caratteristiche (link “caratteristiche prevalenti), superficie (link “consistenza immobile” e dati catastali attuali (link “dati catastali”), eventuali pertinenze, parti comuni, ecc. (link “parti comuni”);

Risposta al quesito:

Gli immobili pignorati sono ubicati nel comune di Fondi, così indicati:

- In località Fosso Nuovo o di Mezzo: foglio 42, p.lla 501 estesa are 20 e 88 ca;;
- in località Savicella: foglio 59, p.lla 429 estesa are 14 e 96 ca;
- in località Streficci o Piscinone: foglio 65, p.lla 807 estesa are 25 e 55 ca.

Sono costituiti da terreni pianeggianti, situati in zone a livello sul mare molto vicino allo zero: la particella 429 del foglio 59 e la 807 del foglio 65 hanno forma in pianta rettangolare, mentre la 501 del foglio 42 ha pianta a forma di pentagono irregolare.

Al terreno p.lla 501 si accede direttamente dalla strada consorziale ricavata sulla banchina del canale;



la particella 429 è interclusa; vi si può accedere solamente attraversando terreni di terzi (in particolare la particella n. 299) partendo dalla via Goffa;

il terreno 807 ha diretto accesso dalla via Goffa, confinando con essa.

La particella 501 del foglio 42,

Qualità/ classe	Superficie Ha are ca	deduz	Reddito		Dati derivanti da
Seminativo / 4	0 20 88		domenicale	agrario	FRAZIONAMENTO del 31/12/1993 in atti dal 22/03/1994 (n. 2925.1/1993)
			Euro 7,01	Euro 7,01	

confina a Sud con la via Moi, a Est con la particella 359, a Nord con la particella 165, a Ovest con la 500);

la particella 429 del foglio 59

Qualità classe	Superficie Ha are ca	deduz	Reddito		Dati derivanti da
Seminativo / 3	0 14 96	A4	domenicale	agrario	Impianto meccanografico del 01/01/1972
			Euro 6,88	Euro 8,50	

confina a Sud con la 299, ad Est con la 430, a Nord con la 624, ad Ovest con la 502;

la particella 807 del foglio 65

Qualità classe	Superficie Ha are ca	deduz	Reddito		Dati derivanti da
Seminativo / 3	0 25 55		domenicale	agrario	FRAZIONAMENTO del 14/12/1993 in atti dal 14/12/1993 (n. 2939.1/1993)
			Euro 15,17	Euro 14,52	

confina a sud con la 293 e con la 109, ad Est con la 808, a Nord con la via Goffa, ad ovest con la 806.

(all. 3)

CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMMOBILI

I terreni sono ubicati in zona destinata a Verde Agricolo - zona omogenea V2 - dal PRG del Comune di Fondi. Detti terreni sono classificati come “seminativo” e come tali si rilevano essere la particella 429 del foglio 59 e la 807 del foglio 65, sulle quali attualmente non viene praticata alcuna semina, mentre sulla particella 501 del foglio 42, anch’essa non “seminata”, restano due serre abbandonate per la vecchia desueta loro struttura in legno di



inadeguata altezza, non più utilizzabili. Ciò non comporta alcuna variazione della loro qualità originaria di terreni agricoli destinati alla seminagione.



F. 42, particella 501 – vista da Sud - Est



F. 42, particella 501 – vista da Est





F. 42, particella 501 – interno serre



F. 59, particella 429 – vista da Sud (dalla via Goffa): il terreno, delimitato con tratto in nero nella foto, non è ben individuabile in loco per l'uniformità della vegetazione erbacea anche sulle particelle finitime.





F. 65, particella 807 – vista da Nord (dal confine con la via Goffa)



F. 65, particella 807 – vista da Nord (dal confine con la via Goffa; in primo piano le erbacce sull ciglio della strada)

Quesito n°8:

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, nel caso di rilevante difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l’individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato (dati “linkcatastali” – sezione “corrispondenza catastale”);



Risposta al quesito:

Non si riscontrano difformità tra la descrizione attuale del bene (intesa come indirizzo, foglio catastale, numero di particella, subalterno e confini) e quella riportata nel pignoramento.

Quesito n°9:

9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti (link "dati catastali" – sezione "corrispondenza catastale");

Risposta al quesito:

La risposta è affermativa, rilevandosi la conformità della descrizione degli immobili nel titolo di provenienza, la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

Quesito n°10:

10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link "parti comuni");

Risposta al quesito:

L'identificativo catastale individua inequivocabilmente ogni particella, di cui si tratta, e non include porzioni ad esse non afferenti; non esistono parti comuni.

Quesito n°11:

11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento (link "precisazioni");

Risposta al quesito:

La risposta è negativa.



Quesito n°12:

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al GE e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi (link "regolarità edilizia")

Risposta al quesito:

Non occorre eseguire alcun aggiornamento del catasto, essendo conformi le planimetrie catastali allo stato di fatto.

Quesito n°13:

13) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "normativa urbanistica")

Risposta al quesito:

Il P.R.G. del Comune di Fondi, attualmente in vigore, individua la zona territoriale omogenea, nella quale ricadono i terreni pignorati, come zona a Verde Agricolo V2, dove sono ammesse costruzioni per uso residenziale solamente inerenti all'attività agricola svolta, su appezzamenti di terreno della superficie minima di 10.000 m².

Inoltre, secondo le norme tecniche del P.T.P.R., la zona nella quale ricade la particella 501 del foglio 42 è classificata come "SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO – Paesaggio Agrario di rilevante Valore", zona destinata ad uso agricolo e silvopastorale con la conservazione ed esercizio dell'uso agricolo e silvopastorale nel rispetto delle colture e dei metodi tradizionali e dei valori identitari del paesaggio agrario di rilevante valore; mentre la 429 del foglio 59 e la 807 del foglio 65 rientrano nella zona "SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO – Paesaggio Agrario naturale e nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua", cioè porzioni di territorio ad uso agricolo e silvo-pastorale con conservazione dell'uso agricolo e silvo-pastorale nel rispetto delle colture tradizionali e dei beni del patrimonio naturale;



- tutta la zona in cui ricadono i terreni in esame, secondo il Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), è di "attenzione per rischio idraulico" con grado R₂, condizioni che determinano la possibilità di danni".

Quesito n°14:

14) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale (link "criteri di formazione dei lotti);

Risposta al quesito:

I terreni pignorati non sono finitimi l'uno all'altro; soprattutto per questo, ma a mio parere, anche perché la loro riunione in un unico lotto potrebbe ridurre la partecipazione all'incanto di confinante dei singoli appezzamenti coltivatore diretto o imprenditore agricolo, ritengo più opportuno procedere alla loro vendita separata.

Quesito n°15:

15) dica se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078 (link "consistenza immobile");

Risposta al quesito:

I terreni sono di proprietà per la quota di 1/1 della signora [REDACTED] e sono pignorati nella loro interezza.

Quesito n°16:

18) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (link "stato di occupazione dell'immobile" e "patti");

Risposta al quesito:



I terreni sono di proprietà della signora [REDACTED] e tutt'ora sono in suo possesso ed uso. Il terreno al foglio 42, p.lla 501, è pervenuto all'attuale proprietaria per atto di compravendita e divisione, notaio dott. Gennaro Liguori, il 28 dicembre 1994, Rep. n° 17417, racc. 3311, mentre quelli al foglio 59, p.lla 429 e al foglio 65, p.lla 807 per atto di donazione e divisione, notaio dott. Gennaro Liguori, Rep. n° 16543, racc.3115 del 20 luglio 1994.(all. 6)

Quesito n°17:

17) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità: accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), specificando anche quanto ora espressamente richiesto dall'art. 173 bis, comma 1, n. 9) disp. Att. C.p.c.(link "vincoli e oneri condominiali") rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superfici o di servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto; in riferimento agli usi civici, specifichi se in particolare il pignoramento sia successivo alla data dell'eventuale provvedimento di classificazione ovvero a quella anteriore data che, nel provvedimento stesso, sia espressamente indicata come epoca di perdita della destinazione ad uso civico (link "servitù");

Risposta al quesito:

i beni pignorati sono liberi da qualsiasi tipo di vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità, come pure da gravami demaniali o di uso civico.

Quesito n°21:

21) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: - dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; -specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; - indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; - banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerandolo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (link "stima" e "condizioni")

Risposta al quesito:

PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

Descrizione Catastale – Ufficio del Territorio di LATINA

I terreni, di cui ci si occupa, classificati come agricoli, qualità seminativo, sono così censiti al N.C.E.T. del comune di Fondi:



foglio	Particella	Sub	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Reddito		Dati derivanti da
42	501		Seminativo 04	20 88	dominicale	agrario	frazionamento del 31/12/1993 in atti dal 22/03/1994 (n. 2925.1/1993)
					E. 7,01	E 7,01	
notifica				Partita	55068		

foglio	Particella	Sub	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Reddito		Dati derivanti da
59	429		Seminativo 03	14 96	dominicale	agrario	istrumento (atto pubblico) del 20/07/1994 in atti dal 30/01/1997 (n. 3748.2/1994)
					E. 6,88	E 8,50	
notifica				Partita	59498		

foglio	Particella	Sub	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Reddito		Dati derivanti da
65	807		Seminativo 03	25 55	dominicale	agrario	frazionamento del 14/12/1993 in atti dal 14/12/1993 (n. 2939.1/1993)
					E. 15,17	E 14,52	
notifica				Partita			

Tutti e tre intestati all'esecutata

Intestato	██████████ nata a ████████ il ████████	CF ████████████████████	Proprietà per 1000/1000
------------------	--	-------------------------	-------------------------

In riferimento alle caratteristiche generali e particolari dei terreni, oggetto di perizia, della esatta conformità urbanistico – catastale, della loro consistenza, sopra descritte, riporto, di seguito, i risultati, le considerazioni tecnico- economiche, i conteggi estimativi e le conclusioni a cui sono giunto, sulla base di tutte le mie specifiche conoscenze e degli elementi in mio possesso.

Ho elaborato la stima ad essi relativa seguendo due criteri di stima: uno in base a parametri tecnico – economici (*stima sintetica*), l'altro per capitalizzazione del reddito (*stima analitica*): in questo modo ritengo di ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile, mediando i risultati ottenuti seguendo l'uno e l'altro metodo di stima. Perciò, ho cercato, in primo luogo, di inquadrare gli immobili in quel gruppo di



immobili che presentino medesime caratteristiche di quelli da valutare; poi, ho perfezionato il confronto, considerando le **condizioni intrinseche**:

- fertilità dipendente dalla natura geologica ed agronomica del terreno e dalla loro giacitura in pianura;
- condizioni di lavoro per l'ampiezza e la conformazione che permettano di ridurre i costi di gestione e il fabbisogno di manodopera;
- sistemazioni del terreno per presenza o meno di una rete irrigua;
- presenza o meno di annessi agricoli;
- servitù attive o passive gravanti;
- presenza o meno di falde e pozzi artesiani

e le **condizioni estrinseche**:

- clima;
- presenza o meno di industrie inquinanti e/o siti inquinati;
- viabilità intesa come facilità o meno di accesso ai terreni e collegamenti con le vie di comunicazione principali necessarie per la commercializzazione dei prodotti;
- facilità di reperire la manodopera;
- possibilità di avere acqua, elettricità, ecc.

Inoltre, a ulteriore conforto, ho comparato i valori di stima, così da me ottenuti, con quelli agricoli medi della provincia e con quelli forniti da alcune agenzie immobiliari consultate, impiegati nelle contrattazioni di terreni simili o situati nella stessa zona.

STIMA IN BASE A PARAMETRI TECNICI.

Riporto alcuni dei valori di terreni ricadenti nella zona stimati da agenzie immobiliari e da esperti per conto del Tribunale di Latina:

descrizione	Ubicazione	Superficie [mq]	Valore di stima [€]	Prezzo unitario [€/mq]
Terreno agricolo (Pavia Immobiliare)	Via Falascosa	7.000	20.000	2,85
Terreno agricolo coltivato a ulivi	Via Rezzola	1.108	2.490	2,25
Terreno agricolo (GOBIDREAL) asta	Via idrovora Iannotta	6.396	25.000	3,90
Terreno agricolo (Peticone srl)	Via sant'Anastasia	62.000	375.000	6,05
Terreno agricolo (Peticone srl)	Via dei Moi	10.000	70.000,00	7,00
Terreno agricolo	Sant'Anastasia	14.121	70.000,00	4,95
Terreno agricolo DFA CASA Immobiliare	Via Portaturo	3.720	16.000	4,30
Terreno agricolo Peticone srl	Via Guado Bastianelli	56.000	320.000	5,71
Terreno agricolo (rete asta)	Via Rezzola	1.108	3.324	3,00
Valore unitario medio (esclusi il più alto e il più basso)				4,40



Valori Agricoli Medi (derivati da conoscenza diretta di promesse di compravendita non ancora ufficializzate):

Qualità	Valore Agricolo [€/ha]	Valore unitario medio [€/mq]
Seminativo	45.000,00	4,50

Dall'analisi di tali valori, che pongo in relazione alle **condizioni intrinseche** dei terreni in esame, che così giudico:

1) per il terreno al F. 42 p.lla 501

buona fertilità; - condizioni di lavoro più che accettabili; - sufficiente sistemazione dei terreni; - presenza di pozzo, e a

quelle estrinseche: - buone per il clima; - buone per l'assenza di industrie inquinanti e siti inquinati nella zona; - sufficiente comunicazione viaria; - sufficiente facilità di reperire manodopera e di avere acqua ed elettricità,

desumo un valore unitario che oscilla attorno a 4,50 €/mq, per cui, essendo

la superficie totale dell'appezzamento = 2.088 mq,

si ottiene il **VALORE** = 2.088mq x 4,50 €/mq = **9.396,00 €**

e, in c.t. : **9.400,00 €.**;

2) per il terreno al F. 59 p.lla 429:

- buona fertilità; - condizioni di lavoro accettabili; - non sufficiente sistemazione dei terreni; - servitù di passaggio penalizzante; - assenza di pozzi,

ed a

quelle estrinseche: - buone per il clima; - buone per l'assenza di industrie inquinanti e siti inquinati nella zona; - buona comunicazione viaria; - sufficiente facilità di reperire manodopera; - difficoltà nell'aver acqua ed elettricità,

desumo un valore unitario che oscilla attorno a 3,00 €/mq, per cui, essendo

la superficie totale dell'appezzamento = 1.496 mq,

si ottiene il **VALORE** = 1.496 mq x 3,00 €/mq = **4.488,00 €**



e, in c.t. : **4.500,00 €.**;

3) per il terreno al F. 65 p.lla 807:

- buona fertilità; - condizioni di lavoro accettabili; - non sufficiente sistemazione dei terreni; - assenza di pozzi, ed a

quelle estrinseche: - buone per il clima; - buone per l'assenza di industrie inquinanti e siti inquinati nella zona; - buona comunicazione viaria; - sufficiente facilità di reperire manodopera; - difficoltà nell'aver acqua ed elettricità,

desumo un valore unitario che oscilla attorno a 3,00 €/mq, per cui, essendo

la superficie totale dell'appezzamento = 2.555 mq,

si ottiene il **VALORE** = 2.555 mq x 3,00 €/mq = **7.665,00 €**

e, in c.t. : **7.700,00 €.**;

Riassumendo, si ha:

Terreni	Valore (€)	Valore totale (€)
foglio 42 p.lla 501	9.400,00	
foglio 59 p.lla 429	4.500,00	
foglio 65 p.lla 807	7.700,00	21.600,00

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.

In base ad indagini di mercato, ho trovato, che nella provincia di Latina il prezzo di affitto dei terreni così varia:

coltura	Prezzo di affitto [€/haxanno]		Prezzo medio [€/haxanno]
	Min.	Max	
Foraggere - legumiose	400	500	450
Orticole	900	1200	1050
La media dei prezzi medi risulta essere: $(450+1050)/2 = 750,00$ €/haxanno			

Alla luce delle considerazioni prima fatte, ritengo che tale prezzo possa essere applicato interamente alla particella 501 del foglio 42, mentre debba applicarsi un coefficiente



riduttivo del prezzo sia per la particella 429 del foglio 59 che per la particella 807 del foglio 65 pari al 20%; per cui si ha il prezzo di affitto:

Terreni	Prezzo medio [€/haxanno]	Reddito lordo /anno (€)
foglio 42 p.lla 501	750,00	750,00x0,2088 = 156,60
foglio 59 p.lla 429	750x0,80 = 600,00	600,00x0,1496 = 89,76
foglio 65 p.lla 807	750x0,80 =600,00	600,00x0,2555 = 153,30

Spese medie annue: 20% dell'affitto = a) lavori periodici e straordinari; b) sfitti ed insolubilità; c) quota annua di ammortamento; d) imposizioni fiscali; e) assicurazioni; f) di amministrazione

saggio di capitalizzazione: per indagini eseguite in loco, in considerazione di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima elencate, ho stimato una percentuale di: 3,0%; per cui, si ha:

Terreni	Prezzo medio [€/haxanno]	Reddito lordo /anno (€)
foglio 42 p.lla 501	fitto netto: €. 156,60 – 20% = €. 125,28	valore: €. 125,28 : 0,030 = €. 4.176,00
foglio 59 p.lla 429	fitto netto: €. 89,76 – 20% = €. 71,81	valore: €. 71,81 : 0,030 = €. 2.394,00
foglio 65 p.lla 807	fitto netto: €. 153,30 – 20% = €. 122,64	valore: €. 122,64 : 0,030 = €. 4.088,00

in c.t.

Terreni	VALORE TOTALE
foglio 42 p.lla 501	€. 4.200,00
foglio 59 p.lla 429	€. 2.400,00
foglio 65 p.lla 807	€. 4.100,00

Mediando, ora, i risultati ottenuti rispettivamente con stima sintetica e con stima analitica a capitalizzazione del reddito, si ha:

Terreni	VALORE
foglio 42 p.lla 501	€. 6.800,00



foglio 59 p.lla 429	$(4.500,00 + 2.400,00) : 2 =$	€. 3.450,00
foglio 65 p.lla 807	$(7.700,00 + 4.100,00) : 2 =$	€. 5.900,00

Poiché, però, nessuna stima è certa, un giusto valore può essere compreso tra il 5% in meno o in più e, cioè, tra

Terreni	VALORE TOTALE [€.]
foglio 42 p.lla 501	6.500,00 ÷ 7.200,00
foglio 59 p.lla 429	3.300,00 ÷ 3.600,00
foglio 65 p.lla 807	5.600,00 ÷ 6.200,00

In conclusione, in considerazione di tutto quanto sopra esposto, giudico di poter attribuire agli immobili in oggetto il giusto valore di

Terreni	VALORE TOTALE [€.]
foglio 42 p.lla 501	7.000,00
foglio 59 p.lla 429	3.500,00
foglio 65 p.lla 807	6.000,00

13 gennaio 2024

In fede
Il CTU
dott. ing. Luigi Fiorillo.

