

# *TRIBUNALE DI LATINA*

Ufficio esecuzioni immobiliari

## Procedura: RGE N ° 208/2022

Perizia C.T.U.

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio – Stima dei beni pignorati

Parte ricorrente (Creditore):

[REDACTED],

Controparte (Debitore):

[REDACTED]

## *Relazione di consulenza tecnica d'ufficio*

INTEGRAZIONE : ALLEGATO QUESITO N. 7

Arch. Beatrice Locci  
Viale Le Corbusier, 39 - 04100 LATINA (LT)  
Mail/pec: arch.bea@libero.it, beatrice.locci@archiworldpec.it



7°) **QUESITO:** *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; allegli in questo, caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Data la situazione del bene oggetto della presente esecuzione, per facilitare le operazioni di vendita si procede alla suddivisione, vengono pertanto individuati i seguenti LOTTI:

#### **LOTTO 1)**

E' individuato al Catasto terreni di Latina dalle seguenti particelle:

- **Fg. 230 Part. 207** Il fabbricato distinto in CT al Fg. 230 Part. 207, Qualità *Ente Urbano*, Classe 01, Deduz /. La superficie è di 689 mq. Ricade in "Zona H- Rurale". Confinante con le Part.Ile, 208,45,178. **(All. Fotografico 31 F);**
- **Fg. 230 Part. 175** Il terreno distinto in CT al Fg. 230 Part. 175, Qualità *uliveto, Porz. AA* Classe U, Deduz C5, Reddito dominicale €. 531,18 Reddito Agrario €. 534,75. **La superficie è di 69028 mq.** Porz. AB *orto irrig*, Classe 02, Deduz C5, , Reddito dominicale € 234,90, Reddito Agrario €. 97,42. **La superficie è di 10480 mq.** Ricade in "Zona H- Rurale". Confinante con le Part.Ile 174, strada poderale, 221,208,149,173. E' presente una serra richiesta con DIA 653/2010 Prot. 124370 del 28/10/2010. **(All. Fotografico 25 F);**
- **Fg. 230 Part. 208** Il terreno distinto in CT al Fg. 230 Part. 208, Qualità *Ente Urbano*, La superficie è di 3046 mq. Ricade in "Zona H- Rurale". Confinante con le Part.Ile, 45, 207, 175, 149, 148 . E' presente una tettoia di mq 120 mq. ( h. 3mt) Tale struttura non risulta agli atti assentita in alcun modo. **(All. Fotografico 27 F);**
- **Fg. 229 Part. 100** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Part. 100, Qualità *seminativo* , Classe 3, Deduz /, Reddito dominicale €. 28,20 Reddito Agrario €. 21,31. Ricade in "Zona H- Rurale". La superficie è di 2427 mq. Confinante con le Part.Ile 175,173,96. **(All. Fotografico 8 a F);**
- **Fg. 230 Part. 173** Il terreno distinto in CT al Fg. 230 Part. 173, Qualità *orto irrig*, Classe 02, Deduz C5, , Reddito dominicale € 1.081,78, Reddito Agrario €. 448,66. La superficie



- è di 48263 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile, canale a sud, 180,149,100, 175,172 **(All. Fotografico 26 F)**;
- **Fg. 230 Part. 180** Il terreno distinto in CT al Fg. 230 Part. 180, Qualità *seminativo*, Classe 02, Deduz C5, , Reddito dominicale € 85,50, Reddito Agrario €. 55,16. La superficie è di 5934 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile, 173,38,183, canale. **(All. Fotografico 28 F)**;
  - **Fg. 230 Part. 183** Il terreno distinto in CT al Fg. 230 Part. 183. Porz. AA Qualità *orto irrig*, Classe 02, Deduz C5C2, Reddito dominicale €. 74,96 Reddito Agrario €. 31,82. La superficie è di 3423 mq. Porz. AB *seminat*, Classe 02, Deduz C5, , Reddito dominicale € 19,90, Reddito Agrario €. 12,84. La superficie è di 1381 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile 173, canale, 185, 153, 186, 181, 149. **(All. Fotografico 29 F)**;
  - **229 Part. 20** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Part. 20, Porz. AA Qualità *semin irrig.*, Classe 02, Deduz C5, Reddito dominicale €. 10,36 Reddito Agrario €. 4,29. Ricade in “Zona H- Rurale”, la superficie è di 462 mq. Porz AB *semin irrig* , Classe 0, Deduz C5, Reddito dominicale €. 2,69 Reddito Agrario €. 0,95, la superficie è di 123 mq. Confinante con le Part.Ile 116,214,99 e canale . Non sono presenti punti di condotta idraulica (trivelle) di irrigazione, in quanto confinante con canale. La particella ricade Ricade in “Zona H- Rurale”. **(All. Fotografico 14 F)**;
  - **Fg. 203 Part. 66** Il terreno distinto in CT al Fg. 203 Part. 66, Qualità *prato*, Classe 02, Deduz <A5A2, Reddito dominicale / Reddito Agrario €. 18,90. La superficie è di 14640 mq. La particella ricade in “Zona H- Rurale” ed è soggetta ai vincoli di cui al D.L.gs n. 41/2004 ( già Legge N. 431/85art. 1 lettera c). La superficie è di 4640 mq. Confinante con le Part.Ile 414,19 e canali. **(All. Fotografico 16 F)**;
  - **Fg. 203 Part. 67** Il terreno distinto in CT al Fg. 203 Part. 67, Qualità *prato*, Classe 02, Deduz C5, Reddito dominicale €. 14,14 Reddito Agrario €. 10,40. La particella ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile 417, 97 e canali. La superficie è di 8055 mq. **(All. Fotografico 16 F)**;

**Arch. Beatrice Locci**  
**Viale Le Corbusier, 39 - 04100 LATINA (LT)**  
**Mail/pec: arch.bea@libero.it, beatrice.locci@archiworldpec.it**



- **Fig. 229 Part. 13.** Il terreno distinto in CT al Fig. 229 Particella 13, Qualità *pascolo* Classe 03 Deduz C5 Reddito dominicale €. 0,11, Reddito Agrario € 0,43, Ricade in “Zona H-Rurale”. Insiste sulla strada di accesso a Prati di coppola, sulla porzione di carreggiata sinistra nel senso di marcia in uscita sulla Via del Lido e perpendicolare ad essa, come individuata nella mappa catastale e dalle foto in allegato. La superficie è di 2070 mq ( **All. fotografico 1F**);
- **Fig. 229 Part. 14.** Il terreno distinto in CT al Fig. 229 Particella 14, Qualità *pascolo* Classe 03 Deduz C5 Reddito dominicale €. 0,12, Reddito Agrario €. 0,43, Ricade in “Zona H-Rurale”. Insiste sulla strada di accesso a Prati di coppola, sulla porzione di carreggiata destra nel senso di marcia in ingresso sulla Via del Lido e perpendicolare ad essa, come individuata nella mappa catastale e dalle foto in allegato. La superficie è di 2380 mq ( **All. fotografico 2F**);

#### LANIMETRIA LOTTO 1



Arch. Beatrice Locci  
Viale Le Corbusier, 39 - 04100 LATINA (LT)  
Mail/pec: arch.bea@libero.it, beatrice.locci@archiworldpec.it



## LOTTO 2)

- **Fg. 230 Part. 176** Il terreno distinto in CT al Fg. 230 Part. 176, Qualità *serra*, Classe U, Deduz C5, Reddito dominicale € 1.201,23 Reddito Agrario €. 588,54. La superficie è di 19480 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile, 221, 148,74, 184, 76, 102, 100. **(All. Fotografico 37 F)**;
- **Fg. 230 Part. 74** Il terreno distinto in CT al Fg. 230 Part. 74, Qualità *semin irrig*, Classe 03, Deduz C5, Reddito dominicale € 6,95, Reddito Agrario €. 3,43. La superficie è di 474 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile, 122,176,100. **(All. Fotografico 33 F)**;
- **Fg. 230 Part. 184** Il terreno distinto in CT al Fg. 230 Part. 184, Qualità *serra*, Classe U, Deduz C5, , Reddito dominicale € 1890,71, Reddito Agrario €. 926,35. La superficie è di 30661mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile, 185,186,178,148,176, 76 canale. **(All. Fotografico 30 F)**;
- **Fg. 230 Part. 76** Il terreno distinto in CT al Fg. 230 Part. 76, Qualità *serra*, Classe U, Deduz C5, Reddito dominicale € 66,54, Reddito Agrario €. 32,60. La superficie è di 1079 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile, 184,102,176,canale. **(All. Fotografico 32 F)**;
- **Fg. 230 Part. 102** Il terreno distinto in CT al Fg. 230 Part. 102, Qualità *serra*, Classe U, Deduz C5, Reddito dominicale € 134,12 Reddito Agrario €. 65,71. La superficie è di 2175 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile, 100,76,176, canale. **(All. Fotografico 35 F)**;
- **Fg. 230 Part. 100** Il terreno distinto in CT al Fg. 230 Part. 100, Qualità *serra*, Classe U, Deduz C5, Reddito dominicale € 1.242,49, Reddito Agrario €. 608,76. La superficie è di 20149 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile, 102,122,74,101, canale. **(All. Fotografico 34 F)**;
- **Fg. 230 Part. 101** Il terreno distinto in CT al Fg. 230 Part. 101, Porz AA Qualità *uliveto*, Classe U, Deduz C5, Reddito dominicale € 2,55, Reddito Agrario €. 2,56. La superficie è

**Arch. Beatrice Locci**  
**Viale Le Corbusier, 39 - 04100 LATINA (LT)**  
**Mail/pec: arch.bea@libero.it, beatrice.locci@archiworldpec.it**





di 331 mq. Porz. AB Qualità *serra*, Classe U, Deduz C5, Reddito dominicale €. 1.222,08  
Reddito agrario €. 598,76. La superficie è di 19818 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”.  
Confinante con le Part.Ile, 211,100,122 e canale. **(All. Fotografico 36 F)**;

## PLANIMETRIA LOTTO 2



---

## LOTTO 3)

- **Fg. 253 Part. 1** Il terreno distinto in CT al Fg. 253 Part. 1, Qualità *orto irrig*, Classe 01, Deduz /, Reddito dominicale € 1.77,02 Reddito Agrario €. 637,47. La superficie è di 57410 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile, 26,2,3, canali a Nord e Sud Est. **(All. Fotografico 38 F)**;
- **Fg. 253 Part. 26** Il terreno distinto in CT al Fg. 253 Part. 26, Qualità *orto irrig*, Classe 01, Deduz C5, Reddito dominicale € 1.522,04 Reddito Agrario €. 546,31. La superficie è di

Arch. Beatrice Locci  
Viale Le Corbusier, 39 - 04100 LATINA (LT)  
Mail/pec: arch.bea@libero.it, beatrice.locci@archiworldpec.it





49200 mq. Ricade in "Zona H- Rurale". Confinante con le Part.Ile, 1,3,2,canali Nord ed Est  
**(All. Fotografico 39 F);**

- **Fg. 228 Part. 53** Il terreno distinto in CT al Fg. 228 Part. 53, Qualità *sem irrig.*, Classe 04, Deduz C5, Reddito dominicale €. 3,59 Reddito Agrario €. 2,16. Ricade in "Zona H- Rurale". La superficie è di 310 mq. Confinante con le Part.Ile canale Nord, strada di accesso poderale, 2,26,. **(All. Fotografico 21 F);**

- **Fg. 228 Part. 82** Il terreno distinto in CT al Fg. 228 Part. 82, Qualità *semin irrig*, Classe 01, Deduz C5, , Reddito dominicale € 10,07, Reddito Agrario €. 3,56. La superficie è di 460 mq. Ricade in "Zona H- Rurale". Confinante con le Part.Ile strada poderale a Ovest e 83, canale a sud, e 1, 26 a Est, 3 a Nord **(All. Fotografico 24 F);**

### PLANIMETRIA LOTTO 3



Arch. Beatrice Locci  
Viale Le Corbusier, 39 - 04100 LATINA (LT)  
Mail/pec: arch.bea@libero.it, beatrice.locci@archiworldpec.it



#### LOTTO 4 )

- **Fg. 229 Part. 106** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Particella 106, Qualità *orto irrig*, Classe 02 Deduz C5 Reddito dominicale €. 345,11 Reddito Agrario €.143,13. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 15397mq. E’ presente una struttura in tubolari di ferro e teloni a chiusura di dimensioni 12 mt X 6 mt, e un mezzo di trasporto tipo “Roulotte”. Confinante con le Part.Ile 13, 104, 111, 107 e Via del Lido. Sono presenti impianti almeno n. 2 punti di condotta idraulica (trivelle) di irrigazione ( **All. fotografico 3F**);
- **Fg. 229 Part. 111** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Part. 111, Qualità *orto irrig.*, Classe 02, Deduz A2, Reddito dominicale €. 26,12 Reddito Agrario €. 10,93. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 1176 mq. Confinante con le Part.Ile 106,107,10,108,109,13. Non sono presenti punti di condotta idraulica (trivelle) di irrigazione (**All. Fotografico 11 F**);
- **Fg. 229 Part. 109** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Part. 109, Qualità *orto irrig.*, Classe 02, Deduz A2 C5, Reddito dominicale €. 56,82 Reddito Agrario €. 24,12. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 2595 mq. Confinante con le Part.Ile 13,111,172,110,108. Non sono presenti punti di condotta idraulica (trivelle) di irrigazione (**All. Fotografico 10F**);
- **Fg. 229 Part. 104** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Particella 104, Qualità *orto wirrig*, Classe 02, Deduz C5 Reddito dominicale €. 457,00, Reddito Agrario €. 189,54. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 20389 mq. Confinante con le Part.Ile. 106, 25, 38, 34, 101, 105. Sono presenti almeno n. 2 punti di condotta idraulica (trivelle) di irrigazione ( **All. Fotografico 4F**);
- **Fg. 229 Part. 37** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Particella 37, Qualità *orto irto irrig*, Classe 02, Deduz C5 Reddito dominicale €. 43,48 Reddito Agrario €. 18,03. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 1940 mq. Confinante con Via del Lido e con le Part.Ile 51, 25, 85. (**All. Fotografico 5F**);
- **Fg. 229 Part. 25** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Particella 25, Qualità *orto irto irrig*, Classe 02, Deduz C5 Reddito dominicale €. 409,51 Reddito Agrario €. 169,84. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 18270 mq. Confinante con Via del Lido e con le Part.Ile

**Arch. Beatrice Locci**  
**Viale Le Corbusier, 39 - 04100 LATINA (LT)**  
**Mail/pec: arch.bea@libero.it, beatrice.locci@archiworldpec.it**





- 51, 85, 89, 38, 34, 104, 37. E' presente almeno n. 1 punto di condotta idraulica (trivelle) di irrigazione **(All. Fotografico 6 F)**;
- **Fg. 229 Part. 38** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Particella 38, Qualità *orto irto irrig*, Classe 02, Deduz C5 Reddito dominicale €. 43,69 Reddito Agrario €. 18,12. Ricade in "Zona H- Rurale". La superficie è di 1949 mq. Confinante con le Part.Ile 89,85,91,34,104,25. **(All. Fotografico 7 F)**;
  - **Fg. 229 Part. 41** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Particella 41, Qualità *orto irto irrig*, Classe 02, Deduz C5 Reddito dominicale €. 0,22 Reddito Agrario €. 0,09. Ricade in "Zona H- Rurale". La superficie è di 10 mq. Confinante con Via del Lido e le Part.Ile 106, 104, 25. **(All. Fotografico 8 F)**;
  - **Fg. 229 Part. 101** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Part. 101, Qualità *orto irrig.*, Classe 02, Deduz C5, Reddito dominicale €. 375,71 Reddito Agrario €. 155,82. Ricade in "Zona H- Rurale". La superficie è di 16762 mq. Confinante con le Part.Ile 104,103,95,175,102,99,7,52,34. Sono presenti almeno n. 2 punti di condotta idraulica (trivelle) di irrigazione **(All. Fotografico 9 F)**;
  - **Fg. 229 Part. 51** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Part. 51, Qualità *semin irrig.*, Classe 01, Deduz C5, Reddito dominicale €. 1,31 Reddito Agrario €. 0,46. Ricade in "Zona H- Rurale". La superficie è di 60 mq. Confinante con le Part.Ile 37,85 e Via del Lido . Non sono presenti punti di condotta idraulica (trivelle) di irrigazione **(All. Fotografico 12 F)**;
  - **Fg. 229 Part. 52** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Part. 52, Qualità *semin irrig.*, Classe 01, Deduz C5, Reddito dominicale €. 4,60 Reddito Agrario €. 1,63. Ricade in "Zona H- Rurale". La superficie è di 210 mq. Confinante con le Part.Ile 91,34,101. Non sono presenti punti di condotta idraulica (trivelle) di irrigazione **(All. Fotografico 13 F)**;
  - **Fg. 229 Part. 55** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Part. 55, Qualità *semin irrig.*, Classe 02, Deduz C5, Reddito dominicale €. 0,38 Reddito Agrario €. 0,15. Ricade in "Zona H- Rurale". La superficie è di 20 mq. Confinante con le Part.Ile 91,101,34 . Non sono presenti punti di condotta idraulica (trivelle) di irrigazione **(All. Fotografico 13 F)**;

**Arch. Beatrice Locci**  
**Viale Le Corbusier, 39 - 04100 LATINA (LT)**  
**Mail/pec: arch.bea@libero.it, beatrice.locci@archiworldpec.it**



- **Fg. 229 Part. 57** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Part. 57, Qualità *semin irrig.*, Classe 01, Deduz C5, Reddito dominicale €. 0,22 Reddito Agrario €. 0,08. Ricade in “Zona H-Rurale”. La superficie è di 10 mq. Confinante con le Part.Ile 91,101,34 . Non sono presenti punti di condotta idraulica (trivelle) di irrigazione (**All. Fotografico 13 F**);
- **Fg. 229 Part. 34** Il terreno distinto in CT al Fg. 229 Part. 34, Qualità *orto irrig.*, Classe 02, Deduz C5, Reddito dominicale €. 86,52 Reddito Agrario €. 35,88. Ricade in “Zona H-Rurale”. La superficie è di 3860 mq. Confinante con le Part.Ile 104,103,101,38,55,52 . (**All. Fotografico 15 F**);
- **PLANIMETRIA LOTTO 4**



**Arch. Beatrice Locci**  
**Viale Le Corbusier, 39 - 04100 LATINA (LT)**  
**Mail/pec: arch.bea@libero.it, beatrice.locci@archiworldpec.it**



## LOTTO 5)

- **Fg. 228 Part. 2** Il terreno distinto in CT al Fg. 228 Part. 2, Qualità *orto irrig.*, Classe 02, Deduz C5, Reddito dominicale €. 473,16 Reddito Agrario €. 196,24. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 21110 mq. Confinante con le Part.Ile 83,14, Via del Lido e canale. **(All. Fotografico 17 F)**;
- **Fg. 228 Part. 83** Il terreno distinto in CT al Fg. 228 Part. 83, Qualità *orto irrig.*, Classe 02, Deduz C5, Reddito dominicale €. 1.527,53 Reddito Agrario €. 633,54. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 68.150 mq. Confinante con le Part.Ile Via del Lido, canale, strada di accesso podereale,26,2. Sono presenti punti di condotta idraulica (trivelle) di irrigazione **(All. Fotografico 18 F)**;
- **Fg. 228 Part. 84** Il terreno distinto in CT al Fg. 228 Part. 84, Porz. AA Qualità *orto irrig.*, Classe 02, Deduz C5, Reddito dominicale €. 13,52 Reddito Agrario €. 5,61. **La superficie è di 603 mq.** Porz. AB *semin irrig.*, Classe 04, Deduz C5, , Reddito dominicale € 28,19, Reddito Agrario €. 16,99. **La superficie è di 2437 mq.** Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile 1016, 26,1, canale, strada di accesso podereale **(All. Fotografico 19 F)**;
- **Fg. 228 Part. 85** Il terreno distinto in CT al Fg. 228 Part. 85, Qualità *orto irrig.*, Classe 02, Deduz C5, Reddito dominicale €. 80,45 Reddito Agrario €. 333,64. Ricade in “Zona H- Rurale”. La superficie è di 35890 mq. Confinante con le Part.Ile 87,86, canale Nord, canale Sud, strada di accesso podereale, 81,33,47. **(All. Fotografico 20 F)**;
- **Fg. 228 Part. 54** Il terreno distinto in CT al Fg. 228 Part. 54, Qualità *orto irrig.*, Porz. AA Classe 02, Deduz C5, Reddito dominicale €. 1,12 Reddito Agrario €. 0,46. La superficie è di 50 mq. Porz. AB *semin irrig.*, Classe 01, Deduz C5, , Reddito dominicale € 0,88, Reddito Agrario €. 0,31. La superficie è di 40 mq. Ricade in “Zona H- Rurale”. Confinante con le Part.Ile 37 Est, canale a Nord, strada podereale a Sud, strada podereale a Ovest **(All. Fotografico 22 F)**;
- **Fg. 228 Part. 55** Il terreno distinto in CT al Fg. 228 Part. 55, Qualità *semin irrig.*, Classe 01, Deduz C5, , Reddito dominicale € 20,36, Reddito Agrario €. 7,20. La superficie è di

**Arch. Beatrice Locci**  
**Viale Le Corbusier, 39 - 04100 LATINA (LT)**  
**Mail/pec: arch.bea@libero.it, beatrice.locci@archiworldpec.it**





930 mq. Ricade in "Zona H- Rurale". Confinante con le Part.IIe strada poderale a Ovest e 85, canale a sud, 82,33,47 a Est, canale a Nord (All. Fotografico 23 F);

**PLANIMETRIA LOTTO 5 A**



**PLANIMETRIA LOTTO 5 B**



**Arch. Beatrice Locci**  
**Viale Le Corbusier, 39 - 04100 LATINA (LT)**  
**Mail/pec: arch.bea@libero.it, beatrice.locci@archiworldpec.it**



## LOTTO 1 )

Il lotto è individuato al catasto terreni del Comune di Latina con le seguenti particelle:

- **Fg. 230 Part. 207** *Ente Urbano*, superficie mq 689, Zona H- Rurale;
- **Fg. 230 Part. 208** *Ente Urbano*, superficie mq 3046, Zona H- Rurale, (e' presente una tettoia di mq 120 mq. h. 3mt);
- **Fg. 230 Part. 180** *seminativo*, superficie mq. 5934, R.D. € 85,50, R.A. € 55,16, Zona H- Rurale;
- **Fg. 230 Part. 183** *Porz.AA orto irrig*, superficie 3423, R.D. € 74,96 R.A. € 31,82. *Porz. AB seminat*, superficie è di 1381 mq, R.D. € 19,90, R.A. € 12,84, Zona H- Rurale;
- **Fg. 230 Part. 173** *orto irrig*, superficie mq. 48263, R.D. € 1.081,78, R.A. € 448,66, Zona H- Rurale;
- **Fg. 229 Part. 100** *seminativo* , superficie mq. 2427, R.D. € 28,20, R.A. € 21,31, Zona H- Rurale;
- **Fg. 230 Part. 175** *uliveto*, superficie mq. 69028, *Porz. AA* , R.D. € 531,18, R.A. € 534,75, *Porz. AB, orto irrig*, superficie mq. 10480, R.D. € 234,90, R.A. € 97,42, Zona H- Rurale;
- **Fg. 203 Part. 66** *prato*, superficie mq. 14640, R.D. / R.A. € 18,90. Zona H- Rurale;
- **Fg. 203 Part. 67** *prato*, superficie mq. 8055, R.D. € 14,14, R.A. € 10,40, Zona H- Rurale;
- **Fg. 229 Part. 20** *Porz. AA semin irrig.*, superficie mq. 462, R.D. € 10,36, R.A. € 4,29, Zona H- Rurale. *Porz AB semin irrig.*, superficie mq. 123, R.D. € 2,69, R.A. € 0,95;
- **Fg. 229 Part. 13** *pascolo*, superficie mq. 2070, R.D. € 0,11, R.A. € 0,43, Zona H- Rurale;
- **Fg. 229 Part. 14** *pascolo*, superficie mq. 2380, R.A. € 0,43, Zona H- Rurale;



Consistenza :

**1. EDIFICIO "STABILIMENTO ENOLOGICO" FG. 230 Part. 207**

Edificio "stabilimento enologico" mq. 2.084,20

V unità produttiva : mq. 2.084,20 x € 275,00 = € 573.155,00

Applicazione deprezzamento del 35 %

V totale = € 372.550,75

**2. Terreni mq. 171.712**

V terreni agricoli : mq. 171.712 x € 7,00 = € 1.201.984,00

## Conclusioni

Eseguite le principali verifiche in merito alla consistenza dei vari immobili, sia a livello catastale che urbanistico, si evidenzia che la situazione reale dell'immobile è difforme da quella progettuale, e per poter attestare la REGOLARITA' URBANISTICA si dovrà procedere come sotto riportato, con costi a detrazione :

**1) FG. 230 Part. 207 – Edificio "Stabilimento enologico" (All. C)**

DEMOLIZIONE DELLA VOLUMETRIA ABUSIVA DEL FABBRICATO e ripristino stato dei luoghi;

Spese tecniche €. 8.000,00 oltre oneri di Legge previsti;

Demolizione e discarica €. 30.000,00;

Censimento al Catasto Fabbricati, spese tecniche previste €. 10.000,00 oltre oneri previsti per Legge.

**1) FG. 230 Part. 208 – Tettoia abusiva**

Accertamento di conformità D.P.R.380/2001 e smi, Art.li 36–37, previo pagamento di sanzione pecuniaria di €. 1.000/00, spese tecniche di €. 5.000,00 oltre oneri previsti per Legge.

**Totale somma a detrazione punti 1– 2 €. 63.000,00**

Gli allacciamenti alle reti di smaltimento fognario, considerate le condizioni fatiscenti del fabbricato ed in base all'incarico ricevuto, non sono state verificate. La stima di valore che

**Arch. Beatrice Locci**  
**Viale Le Corbusier, 39 - 04100 LATINA (LT)**  
**Mail/pec: arch.bea@libero.it, beatrice.locci@archiworldpec.it**





la scrivente espone, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da eventuali presenze di sostanze pericolose o potenzialmente tali, contaminazioni, o danni strutturali. Non sono state eseguite analisi del suolo e del sottosuolo. Non esiste conformità a speciali requisiti ( ad es. prevenzione incendi, ecc). **Premessa fatta la sottoscritta, dopo avere eseguito tutti i sopralluoghi sui luoghi interessati, può quindi riassumere le risultanze del suo esposto lavoro peritale in risposta al quesito posto, determinando alla data del aprile 2024, il più probabile valore di stima:**

- EDIFICIO FG. 230 Part. 207 mq. 2.084,20

V unità produttiva : mq. 2.084,20 x € 275,00 = € 573.155,00

Applicazione deprezzamento del 35 %

V totale = € 372.550,75

Considerando la somma in detrazione relative al punto 1-2 di €. 63.000,00

V totale = € 309.550,75

V totale = €. 309.550,70 arrotondato

- TERRENI mq. 171.712

V terreni agricoli : mq. 171.712 x € 7,00 = € 1.201.984,00

V totale = € 1.201.984,00

V totale = €. 1.201.985,00 arrotondato

- Per quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per il 1° LOTTO :

€. (309.550,70 + 1.201.985,00) = € 1.511.535,70

€. 1.511.535,70 arrotondato

( Euro unmilione cinquecentoundicicinquacentotrentacinque,70)

Arch. Beatrice Locci  
Viale Le Corbusier, 39 - 04100 LATINA (LT)  
Mail/pec: arch.bea@libero.it, beatrice.locci@archiworldpec.it



## LOTTO 2 )

Il lotto è individuato al catasto terreni del Comune di Latina con le seguenti particelle:

- **Fg. 230 Part. 176 *serra***, superficie mq. 19480, R.D. € 1.201,23, R.A. € 588,54, Zona H- Rurale;
- **Fg. 230 Part. 74 *semin irrig***, superficie mq. 474, R.D. € 6,95, R.A. € 3,43, Zona H- Rurale;
- **Fg. 230 Part. 184 *serra***, superficie mq. 30661, R.D. € 1890,71, R.A. € 926,35, Zona H- Rurale;
- **Fg. 230 Part. 76 *serra***, superficie mq. 1079 R.A. € 32,60, Zona H- Rurale;
- **Fg. 230 Part. 102 *serra***, superficie mq. 2175, R.D. € 134,12, R.A. € 65,71, Zona H- Rurale;
- **Fg. 230 Part. 100 *serra***, superficie mq. 20149, R.D. € 1.242,49, R.A. € 608,76, Zona H- Rurale;
- **Fg. 230 Part. 101 Porz. AA *uliveto***, superficie mq. 331, R.D. € 2,55, R.A. € 2,56. La. Porz. AB *serra*, superficie mq. 19818, R.D. € 1.222,08, R.A. € 598,76. Zona H- Rurale;

Per la presenza di Serre viene inoltre addizionato un importo forfettario di € 5.000 per particella, accorpendo le particelle più piccole, come segue:

- Part. 176
- Part. 184,76
- Part. 102,100,101

- **TERRENI mq. 94.167**

**V terreni agricoli : mq. 94.167 x € 7,00 = € 659.169,00**

- **Presenza di serre**
- € 5.000,00 X N.3 = € 15.000,00
- **V totale = € 674.169,00**

- **Per quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per il 2° LOTTO :**

**V totale = € 674.169,00**

**( Euro seicentostantaquattrocentosessantannove,00)**

**Arch. Beatrice Locci**  
**Viale Le Corbusier, 39 - 04100 LATINA (LT)**  
**Mail/pec: arch.bea@libero.it, beatrice.locci@archiworldpec.it**



### LOTTO 3)

- Fg. 253 Part. 1 *orto irrig*, superficie mq. 57410, R.D. € 1.77,02, R.A. € 637,47, Zona H- Rurale;
- Fg. 253 Part. 26 *orto irrig*, superficie mq. 49200, R.D. € 1.522,04, R.A. € 546,31, Zona H- Rurale;
- Fg. 228 Part. 53 *sem irrig.*, superficie è di 310 mq, Reddito dominicale € 3,59, Reddito Agrario € 2,16, Zona H- Rurale;
- Fg. 228 Part. 82 *semin irrig*, superficie mq. 460, R.D. € 10,07, R.A. € 3,56. Zona H- Rurale;

Per la presenza di Serre viene inoltre addizionato un importo forfettario di € 5.000 per particella, accorpendo le particelle più piccole, come segue:

Part. 26

Part. 1 ;

- TERRENI mq. 107.380

V terreni agricoli : mq. 107.380 x € 7,00 = € 751.660,00

- Presenza di serre

- € 5.000,00 X N.2 = € 10.000,00

V totale = € 761.660,00

Per quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per il 3° LOTTO :

V totale = € 761.660,00

( Euro settecentosesantunoseicentosesanta,00)

Arch. Beatrice Locci  
Viale Le Corbusier, 39 - 04100 LATINA (LT)  
Mail/pec: arch.bea@libero.it, beatrice.locci@archiworldpec.it





#### LOTTO 4)

- **Fg. 229 Part. 106** *orto irrig*, superficie mq. 15397, R.D. €. 345,11, R.A. €.143,13, Zona H- Rurale;
- **Fg. 229 Part. 111** *orto irrig.*, superficie mq. 1176, R.D. €. 26,12, R.A. €. 10,93, Zona H- Rurale;
- **Fg. 229 Part. 109** *orto irrig.*, superficie mq. 2595, R.D. €. 56,82, R.A. €. 24,12, Zona H- Rurale;
- **Fg. 229 Part. 104** *orto irrig*, superficie mq. 20389, R.D. €. 457,00, R.A. €. 189,54, Zona H- Rurale;
- **Fg. 229 Part. 37** *orto irto irrig*, superficie mq. 1940, R.D. €. 43,48, R.A. €. 18,03, Zona H- Rurale;
- **Fg. 229 Part. 25** *orto irto irrig*, superficie mq. 18270, R.D. €. 409,51, R.A. €. 169,84. Zona H- Rurale;
- **Fg. 229 Part. 38** *orto irto irrig*, superficie mq. 1949, R.D. €. 43,69, R.A. €. 18,12, Zona H- Rurale;
- **Fg. 229 Part. 41** *orto irto irrig*, superficie mq. 10, R.D. €. 0,22, R.A. €. 0,09, Zona H- Rurale;
- **Fg. 229 Part. 101** *orto irrig.*, superficie mq. 16762, R.D. €. 375,71, R.A. €. 155,82, Zona H- Rurale;
- **Fg. 229 Part. 51** *semin irrig.*, superficie mq. 60, R.D. €. 1,31, R.A. €. 0,46, Zona H- Rurale;
- **Fg. 229 Part. 52** *semin irrig.*, superficie mq. 210, R.D. €. 4,60, R.A. €. 1,63, Zona H- Rurale;
- **Fg. 229 Part. 55** *semin irrig.*, superficie mq. 20, R.D. €. 0,38, R.A. €. 0,15, Zona H- Rurale;
- **Fg. 229 Part. 57** *semin irrig.*, superficie mq. 10, R.D. €. 0,22, R.A. €. 0,08, Zona H- Rurale;
- **Fg. 229 Part. 34** *orto irrig.*, superficie mq. 3860, R.D. €. 86,52, R.A. €. 35,88, Zona H- Rurale;

**Arch. Beatrice Locci**  
**Viale Le Corbusier, 39 - 04100 LATINA (LT)**  
**Mail/pec: arch.bea@libero.it, beatrice.locci@archiworldpec.it**



- TERRENI mq. 82648

V terreni agricoli : mq. 82648 x € 7,00 = € 578.536,00

Per quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per il 4° LOTTO :

V totale = € 578.536,00

( Euro cinquecentosettantottocinquecentotrentasei,00)

#### LOTTO 5)

- Fg. 228 Part. 2 orto irrig., superficie è di 21110, R.D. € 473,16, R.A. € 196,24, Zona H- Rurale;
- Fg. 228 Part. 83 orto irrig., superficie mq. 68.150, R.D. € 1.527,53, R.A. € 633,54, Zona H- Rurale;
- Fg. 228 Part. 84 Porz. AA orto irrig., superficie mq. 603, R.D. € 13,52, R.A. € 5,6, porz. AB semin irrig, superficie mq. 2437, R.D. € 28,19, R.A. € 16,99, Zona H- Rurale;
- Fg. 228 Part. 85 Qualità orto irrig., superficie mq. 35890, R.D. € 80,45, R.A. € 333,64, Zona H- Rurale;
- Fg. 228 Part. 54 Porz. AA orto irrig., superficie mq. 50, R.D. € 1,12, R.A. € 0,46. Porz. AB semin irrig, superficie mq. 40, R.D. € 0,88, R.A. € 0,31, Zona H- Rurale;
- Fg. 228 Part. 55 semin irrig, superficie è di 930, R.A. € 20,36, R.A. € 7,20, Zona H- Rurale;

- TERRENI mq. 129210

V terreni agricoli : mq. 129210 x € 7,00 = € 904.470,00

V totale = € 904.470,00

- Per quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale per il 5° LOTTO :
- V totale = € 904.470,00

( Euro novecentoquattroquattrocentosettanta,00)



Per quanto sopra elaborato e riportato in perizia di stima, il valore totale per l'intero compendio immobiliare risulta di :

**€. 4.430.370,70**

**( Euro quattromilioniquattrocentotrentamilatrecentosettanta)**

Con la presente relazione di integrazione all'allegato n. 7 composta di n. 22 (1 facciata) pagine dattiloscritte, il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione dell'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Con Ossequio

Latina, 11.05.2024

IL CTU Arch. Beatrice Locci



Arch. Beatrice Locci  
Viale Le Corbusier, 39 - 04100 LATINA (LT)  
Mail/pec: arch.bea@libero.it, beatrice.locci@archiworldpec.it

