

130 post 44

**TRIBUNALE DI LATINA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**  
**(N° 118/06 - G.E.I. : D.ssa M.V. FUOCO)**

*PROMOSSA DA*

**BANCA POPOLARE DEL LAZIO, SOC. COOP. S.p.A.**

*NEI CONFRONTI DI*



**- RELAZIONE TECNICA**

**- ALLEGATI**

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
IL 22-2-07  
IL CANCELLIERE

Studio Tecnico - Geom. Gioacchino Avvisati  
P.le dei Bonificatori 2<sup>a</sup> - Latina - Tel. 693320

In tale circostanza, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare una ricognizione generale dell'intero bene, rilevando anche fotograficamente gli aspetti più significativi dello stato dei luoghi, con particolare riferimento al tipo di impianto, alla qualità, alla ripartizione colturale in atto, alla conservazione delle piantumazioni, alla manutenzione agraria, etc..., il tutto finalizzato alla stesura della relazione peritale.

#### DATI QUANTITATIVI DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

La superficie aziendale, come sopra accennato, ha una estensione complessiva di Ha. 3.00.00 circa, essa è ubicata sulla confluenza di due fogli catastali, ricadenti in parte su territorio del Comune di Latina ed in parte su territorio del Comune di Aprilia.

In Catasto l'intera superficie, così risulta coltivata: - quanto ad Ha. 1.46.00 a vigneto, quanto ad Ha. 1.54.00 a frutteto. L'azienda agricola è localizzata ad una distanza di circa 2-3 Km. dal più vicino centro abitato di B.go Montello ed a circa 8-9 chilometri dal più vicino centro di commercializzazione.

Vi si accede percorrendo una strada di penetrazione comunale (denominata Pane e Vino) che dipartendosi dalla SS. 148 Pontina, ne consente il raggiungimento.

Il fondo, semipianeggiante per giacitura, gode di condizioni pedo-climatiche abbastanza favorevoli alla destinazione produttiva.

Le caratteristiche sono quelle di un terreno di medio impasto con componenti in parte argillose, buono per caratteristiche fisico-meccaniche, per dotazione di elementi nutritivi e per livello di fertilità.

Non risente di problemi connessi con lo sgrondo delle acque in eccesso, grazie anche al leggero declivio (Est-Ovest) ed alla sistemazione superficiale, che ne consente con un appropriato sistema di canaletti di raccolta il regolare deflusso.

La tessitura, complessivamente valida, conferisce al terreno un indice di lavorabilità positiva, commisurata alle esigenze delle colture poste in atto.

Lungo il perimetro esterno, per due lati, è stata rilevata una fila di alberi di ulivo di diversa qualità, rispondenti alle particolari specie di produzione di olio: "Frantoio - Leccino - Rosciola".

L'indirizzo produttivo attuale dell'area (classificata zona I.G.P.) è quello connesso con la coltivazione del "Kiwi" (frutteto), che ha sostituito a partire dal 2006 il vigneto a tendone ed il vecchio frutteto; così da rispondere appieno ai criteri agronomici ed alle consolidate esigenze economiche rilevate sul territorio, suggerite anche dalla scelta di specie particolarmente idonee alle condizioni agro-pedologiche e climatiche della zona. La piantagione, di tipo a tendone, costituita da palificazioni di cemento vibro-compreso di testata, paletti intermedi, tiranti e fili di acciaio, è dotata di un modernissimo impianto di nebulizzazione aerea.

Nessun manufatto o fabbricato di tipo residenziale è stato rilevato in loco.

#### DATI CATASTALI:

Da quanto rilevato nelle certificazioni a visura allegate alla documentazione ipo-catastale, e dagli accertamenti diretti eseguiti presso l'Ufficio del Territorio di Latina, il C.T.U. ha rilevato che l'immobile oggetto della presente relazione, all'attualità così risulta allibrato in C.T.:

COMUNE DI LATINA - Foglio n°

NO

Ditta Intestata:

~~\_\_\_\_\_~~ nato a Latina il 16.11.1961, prop. 1000/1000

Particella n°	Qualità Classe	Superf. Ha.	R. D.	R. A.
<del>_____</del> A -	VIGNETO 3°	1 46 00	€ 245,81	€ 116,87
B -	FRUTTETO 2°	66 50	€ 163,48	€ 65,25

COMUNE DI APRILIA - Foglio n°

SI

Ditta Intestata:

~~\_\_\_\_\_~~ nato a Latina il 16.11.1961, prop. 1000/1000

Particella n°	Qualità Classe	Superf. Ha.	R. D.	R. A.
<del>_____</del>	FRUTTETO 1°	0 87 50	€ 268,88	€ 110,72

I terreni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutato Signor Mori Mario insieme ad altra consistenza, con atto per notaio Alvaro Falessi, per essere stati compravenduti dal Signor ~~\_\_\_\_\_~~ giusto rogito del 25.10.1995, rep. 44174, reg.to a Latina il 13.11.1995, n° 4357, ivi trascritto in data 03.11.1995, n° 13149 (vedasi copia del rogito acquisito presso lo studio del notaio rogante).

prov.




DETENZIONE:

Al momento del sopralluogo veniva dichiarato al C.T.U., che gli appezzamenti di terreno all'attualità, non sono utilizzati o posseduti da alcuno, ma tenuti e coltivati in conduzione diretta dallo stesso Signor ~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~

## RIFERIMENTI URBANISTICO- EDILIZI

Dagli accertamenti espletati presso i competenti uffici comunali, detti immobili così risultano ricadere nei rispettivi Piani Regolatori Generali :


- A) - (Mapp. , Comune di Latina, in zona agricola "H-Rurale". Terreno privato non gravato da usi civici;
- B) - (Mapp. , Comune di Aprilia, in zona agricola, "Sottozona E/2 Agricola Vincolata". Terreno destinato unicamente alla produzione agricola, avicola e zootecnica (così come riportato all'art. 25, delle N.T.A.).
- 

## CRITERI DI STIMA - STIMA DEI BENI

Il sottoscritto C.T.U. viste le condizioni e le caratteristiche ambientali dei beni assoggettati a procedura esecutiva ha ritenuto opportuno procedere alla stima delle singole unità immobiliari, adottando il seguente criterio:

- **Procedimento sintetico comparativo, con determinazione del Prezzo di mercato, in relazione a quello rilevato da libere contrattazioni di compravendita ed alle risultanze di indagini svolte presso elementi che seguono quotidianamente la dinamica dei Prezzi e degli Scambi.**

Il valore all'attualità dei beni oggetto di esecuzione, sarà dato dalla superficie catastale per il prezzo medio di mercato ad Ettaro, opportuna-



mente adeguato, se necessario, mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione.

Con detto procedimento, sulla scorta dei prezzi correnti di mercato in vigore nella zona interessata, tenuto conto delle attuali condizioni dell'azienda, delle colture in atto e di tutti quei fattori che possono influenzare il giudizio di stima, quali:

- l'ubicazione, la consistenza agraria, le lavorazioni intraprese, lo stato vegetativo della piantagione posta in atto (circa un anno), la destinazione di zona (I.G.P.), la produzione (a decorrere dal 3° anno circa), la potenziale utilizzazione agricola, l'esistenza e la dotazione di servizi nella località, l'urbanizzazione della zona su cui il bene insiste, etc.,

**t e n u t o c o n t o**

- dei riscontri effettuati presso il Settore Decentrato per l'Agricoltura di Latina, l'Ufficio Agricolo di zona, l'Agenzia del Territorio e la locale Camera di Commercio,

**p r e s o a t t o**

- che i prezzi accertati, riferiti a contrattazioni avvenute di recente per terreni similari coltivati a kiwi, posti in condizioni pressoché analoghe, sono risultati alquanto variabili, attestandosi di massima:

tra i 95.000,00 ed i 100.000,00 Euro per Ha., così mediamente 97.500,00 ad Ha.

**a t t e s o**

- che non si è ritenuto necessario adeguare i valori sopra espressi con coefficienti di differenziazione, in quanto i prezzi acquisiti si riferiscono a quotazioni di mercato di recente rilevamento, per cui il sottoscritto C.T.U.,

così procede alla quantificazione del valore complessivo dei beni oggetto di esecuzione:

**Valutazione:**

Quotazione media estimativa dei valori applicati alla superficie agricola catastale, in conformità delle vigenti normative, già comprensivi di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci, in quanto compensati in sede di analisi valutativa.

- Quotazione "Appezzamento in Comune Latina":

A) - Ha. 2.12.50 x €/ Ha. 97.500,00 = € 207.188,00

Totale € 207.188,00 ..... € 207.188,00

- Quotazione "Appezzamento in Comune di Aprilia":

B) - Ha. 0.87.50 x €/ Ha. 97.500,00 = € 85.312,00

Totale € 85.312,00 ..... € 85.312,00 | |

Totale Generale A+B ..... € 292.500,00

Poiché come riportato in visura, l'appezzamento di terreno ricadente in tenimento di Latina, della superficie complessiva di Ha. 2.12.50, è costituito in parte da Qualità "Vigneto" ed in parte da Qualità "Frutteto" (intera particella n° 112), differente da quanto accertato in loco, il C.T.U. ha proceduto a presentare presso l'Agenzia del Territorio di Latina, nuova variazione di cambiamento colturale in conformità dell'attuale qualità di impianto.

**CONCLUSIONI**

In conclusione, per quanto richiesto dal G. E. I., il sottoscritto C.T.U. così risponde ai quesiti dettategli:

Risposta al QUESITO 1)

- La documentazione ipocatastale è risultata completa, così come meglio riportata ed allegata in atti. Per i beni oggetto di E.I. è stata richiesta certificazione di destinazione urbanistica la cui prova viene allegata alla presente relazione.

Risposta al QUESITO 2)

- Gli immobili pignorati sono siti in Comune di Latina ed Aprilia, e riportati in C.T. come segue:

**COMUNE DI LATINA - Foglio n°**

Ditta Intestata: **MORI MARIO** nato a Latina il 16.11.1961, prop. 1000/1000

Particella n°	Qualità Classe	Superf. Ha.	R. D.	R. A.
<b>10</b> A - VIGNETO 3°		1 46 00	€ 245,81	€ 116,87
B - FRUTTETO 2°		66 50	€ 163,48	€ 65,25

Ovvero, a seguito di variazione colturale presentata in data 19.02.2007

<b>10</b> FRUTTETO 2°		2. 12 50	€ 522,40	€ 208,52
-----------------------	--	----------	----------	----------

**COMUNE DI APRILIA - Foglio n°**

Ditta Intestata: **MORI MARIO**, nato a Latina il 16.11.1961, prop. 1000/1000

Particella n°	Qualità Classe	Superf. Ha.	R. D.	R. A.
<b>1</b> FRUTTETO 1°		0. 87 50	€ 268,88	€ 110,72



Nel complesso l'azienda agricola confina: a nord con proprietà D'Amadio Giovanni, a sud con proprietà Fusco, ad est con proprietà Magri e ad Ovest con proprietà Mori Massimo.

Risposta al QUESITO 3)

- La descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento che identifica con foglio e particella catastale la proprietà dell'esecutato;

Risposta al QUESITO 4)

- Nessuna variazione od aggiornamento è stata apportata in catasto in quanto non sono state rilevate difformità sostanziali, ad eccezione dell'aggiornamento culturale;

Risposta al QUESITO 5)

- L'utilizzazione prevista dai singoli strumenti urbanistici Comunali, in attesa del rilascio della richiesta certificazione, è stata così rilevata:

5.1) Quanto al terreno in Comune di Latina, identificato con la particella n°112, del Fg. 1, la destinazione d'uso di zona dello strumento urbanistico di P.R.G. è quella agricola, "H - Rurale" ( cfr. allegata richiesta di certificato);

5.2) Quanto al terreno in Comune di Aprilia, identificato con la particella n°44, del Fg. 130, la destinazione d'uso di zona dello strumento urbanistico di P.R.G. è quella agricola, "Sottozona E/2 Agricola Vincolata" ( cfr. allegata richiesta di certificato);

Risposta al QUESITO 6)

- Nessun manufatto pertinenziale o fabbricato residenziale è stato rilevato sugli appezzamenti di terreno oggetto di pignoramento;

Risposta al QUESITO 7)

- Poiché i beni pignorati consistono in due distinti appezzamenti ricadenti in Comuni limitrofi, dotati di proprio identificativo particellare (anche se nell'insieme costituiscono unico corpo), il C.T.U. ritiene che gli stessi possano essere venduti, indifferentemente, sia in unico lotto, che in due distinti lotti. Per detti motivi, si ritiene non debba procedersi ad alcun ulteriore tipo di frazionamento od accorpamento.

Risposta al QUESITO 8)

- Gli immobili assoggettati ad esecuzione forzata risultano essere stati pignorati per l'intera quota di proprietà dell'esecutato (1000/1000); essi, ancorché ricadenti in Comuni limitrofi, sono rappresentati da due distinte particelle catastali che non abbisognano di essere ulteriormente divise. Come indicato precedentemente, il valore del bene ricadente in Comune di Latina (Fg. 1, mapp. 112) è stato quantificato in Euro 207.188,00, mentre quello in Comune di Aprilia (Fg. 130, mapp. 44) in Euro 85.312,00, così complessivamente € 292.500,00;

Risposta al QUESITO 9)

- Lo stato attuale degli immobili risulta libero; così come dichiarato dalla parte esecutata, gli stessi risultano tenuti e condotti in economia diretta

dal medesimo Signor ~~Mario Mario~~

Risposta al QUESITO 10)





- Gli immobili come già descritto, non risultano occupati, tanto meno dal coniuge del debitore esecutato;

Risposta al QUESITO 11)

- L'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento, ubicato in tenimento di Aprilia, per norma di P.R.G. risulta ricadere in zona "Agricola Vincolata, sottozona E/2", così come dettato dall'art. 25, delle N.T.A. (cfr. allegata nota di destinazione urbanistica).

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Latina (ex Conservatoria dei RR. II.) in merito alla certificazione ipotecaria allegata in atti, è emersa una "trascrizione contro" riguardante la costituzione di uno speciale tipo di vincolo di indivisibilità, della durata di 15 anni a carico degli immobili oggetto di esecuzione (ai sensi della L.R. n° 44/89), e conseguente la contrazione di un mutuo di £. 100.000.000 erogato dalla Banca di Roma S.p.A. al Signor ~~Mario Mario~~ (nota del 12.12.1995, Reg. Part. 14697, Reg. Gen. 21163, Notaio Lottini, Rep. 33896, del 7.12.1995). Poiché da parte della Regione Lazio non fu mai erogato il contributo, ed il Signor ~~Mario Mario~~ estinto integralmente in sorte ed accessori il predetto finanziamento, la Banca di Roma su istanza dell'esecutato, prestò il proprio consenso alla cancellazione dell'ipoteca iscritta, aderendo alla richiesta di annotazione a margine della trascrizione di inefficacia totale di detto vincolo (Form. n° 87, del 26.01.1998);

Risposta al QUESITO 12)

- Il valore degli immobili, come già descritto analiticamente nella stima, è stato determinato in complessivi Euro 292.500,00, così singolarmente:
  - Appezamento in Comune di Latina (Fg. , mapp. ) Euro 207.188,00;
  - Appezamento in Comune di Aprilia (Fg. , mapp. ) Euro 85.312,00.

Per quanto attiene il criterio di stima seguito, il C.T.U. rappresenta che la letteratura cui si è fatto riferimento è quella connessa al ..... “ Metodo comparativo, con determinazione del Prezzo di mercato, in relazione a quello rilevato da libere contrattazioni di compravendita ed alle risultanze di indagini svolte presso elementi che seguono quotidianamente la dinamica dei Prezzi e degli Scambi ”.

Non si è ritenuto necessario operare alcuna decurtazione sui prezzi di stima sopra determinati od applicare coefficienti differenziativi, in quanto i prezzi acquisiti si riferiscono a quotazioni di mercato di recente rilevamento, ovvero già comprensivi di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci compensati in sede di analisi preliminare.

Tanto il sottoscritto doveva in espletamento dell'incarico affidatogli.

li 22.02.2007

il C.T.U.

F.to

(Geom. Gioacchino Avvisati)

