

TRIBUNALE DI CASSINO

Provincia di Frosinone

R.G.E.I. n. 92/2024

Prosecuzione della procedura 252-1/2014

Creditore procedente: **** omissis****

Esecutato: **** omissis****

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**1. PREMESSA**

Il sottoscritto **Geom. Pierluigi Cerro**, con studio professionale in Pontecorvo (FR) via La Cupa n. 139, già CTU nella Procedura Esecutiva n. 252/2014, su incarico dell'III/mo Giudice dell'Esecuzione Dott. L. Sandulli, è stato nominato CTU nell'Esecuzione sopra generalizzata a seguito di sopravvenuti ed imprescindibili motivi prudenziali con Ordinanza del 13/09/2024. -----

2. OPERAZIONI PRELIMINARI - ACCESSO AGLI IMMOBILI

il 18/10/2024 come meglio specificato nel verbale redatto dall'Avv. Carolina Raviele già Custode Giudiziario nella procedura precedente, ci siamo recati presso gli immobili pignorati siti nel Comune di Minturno (LT), meglio identificati nel NCT al foglio 22 mappali n. 705 e 1203 ed

al foglio 38 mappale 281 per constatare la consistenza stessa dei beni
oggetto della nuova Consulenza Tecnica. -----

Al momento del sopralluogo, la particella 705 posta ad est rispetto al
primo compendio pignorato, è risultata impervia ed inaccessibile dalla
strada; comunque prevalentemente rocciosa, incolta e piena di
sterpaglie (ved. foto 705 - A-B-C). -----

Sul mappale 1203 posto a confine con gli immobili facenti parte
dell'esecuzione n. 252/2014, insiste una prima struttura in ferro
(abusiva e di cui si è già ampiamente parlato in precedenza, ved. foto
1203 - E) ed una seconda struttura in ferro comunque realizzata senza
alcuna autorizzazione urbanistica (ved. foto 1203 - N-O), posta alle
spalle della prima e alla quale si accede oltre che dalla strada
provinciale (ved. foto 1203 - A), anche da una piccola scala in ferro
posta sul retro della prima struttura (ved. foto 1203 - K-L-M). -----

La restante superficie è costituita da terreno agricolo incolto, sul quale
sono presenti alcune piante da frutto nella parte superiore
pianeggiante (ved. foto 1203 - F) e di olivo nella zona sud
parzialmente terrazzata (ved. foto 1203 - H-P). -----

3. PERIZIA TECNICA

I beni immobili di cui alla presente CTU riguardano n. 3 terreni a
destinazione agricola, ubicati nel Comune di Minturno (LT), in zona
periferica rispetto al centro del paese e così di seguito riassunti:

1. **foglio 22 mappale 705** - carrubeto - superficie 488,00 mq.
2. **foglio 22 mappale 1203** - seminativo arb. - superficie 706,00 mq.

3. **foglio 38 mappale 281** - seminativo - superficie 1.525,00 mq.

Si fa presente che nella valutazione che segue, non si è potuto tener conto in modo dettagliato della proprietà ubicata al **foglio 38 mappale 281**, perchè al momento del sopralluogo la stessa risultava inaccessibile in quanto interamente recintata (ved. foto 281 - A-B-C). --

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni sopra citati e ubicati rispettivamente al foglio 22 e al foglio 38, lo scrivente ha ritenuto dover effettuare un'accurata indagine di mercato per la ricerca di un giusto prezzo per beni simili compravenduti di recente nella stessa zona o in altre zone comunque omogenee a quella interessata dalla presente perizia. -----

Il criterio di stima in questione, consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora un bene fosse scambiato; -----

pertanto avendo il CTU considerato tutti i fattori intrinseci ed estrinseci ha determinato che per un terreno ubicato lungo la provinciale "Ausente" e posizionato a nord (ossia sul lato collinare) il prezzo a mq. può essere valutato in **€ 2,00** ad esclusione degli alberi piantati (nel nostro caso solo sul mappale 1203), che saranno valutati a parte. -----

Mentre per il terreno ubicato a sud (ossia nella zona pianeggiante) il prezzo a mq. può essere valutato in **€ 5,00** ad esclusione delle strutture insistenti sul lotto (molto probabilmente realizzate senza

alcuna autorizzazione urbanistica) e non valutate a causa dell'inaccessibilità del lotto al momento del sopralluogo. -----

Pertanto, i beni immobili oggetto della presente perizia, che per comodità divideremo in lotti, sulla base del prezzo di mercato ricercato risultano avere i seguenti valori parziali:

LOTTO 1

NCT - foglio 22 mappale 705

– superficie 488,00 mq. x € 2,00/mq. = **€ 976,00**

LOTTO 2

NCT - foglio 22 mappale 1203

– superficie 706,00 mq. x € 2,00/mq. = **€ 1.412,00**

– alberi da frutto posti nella parte superiore pianeggiante

(a corpo) **€ 400,00**

– piante di olivo situate nella zona collinare parzialmente terrazzata

(a corpo) **€ 3.800,00**

LOTTO 3

NCT - foglio 38 mappale 281

– superficie 1.525,00 mq. x € 5,00/mq. = **€ 7.625,00**

Il valore totale ottenuto dalla somma dei risultati sopra evidenziati è pari ad **€ 14.213,00** (euro quattordicimiladuecentotredici/00). -----

Tanto si doveva per l'incarico affidatogli, restando a disposizione del Magistrato per eventuali chiarimenti. -----

Si allegano alla presente:

- **Allegato 1** - Planimetria catastale - foglio 22;
- **Allegato 2** - Planimetria catastale - foglio 38;
- **Allegato 3** - visura catastale;
- **Allegato 4** - rilievo fotografico.

Pontecorvo (FR), 07/04/2025

II CTU

Geom. Pierluigi Cerro