

Spett. **TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO**  
Esecuzioni Immobiliari

**Giudice Dott. Lorenzo Sandulli**

- **R.G. N. 252/2014 + N. 92/2024**
- **\*\*\*\*omissis\*\*\*\*** - Creditore procedente;
- **\*\*\*\*omissis\*\*\*\*** - Debitore esecutato.

**OGGETTO:** Risposta alla nota dell'Avv. Claudia di Candia (rappresentante per **\*\*\*\*omissis\*\*\*\*** nel presente giudizio).

Io sottoscritto Geom. Pierluigi Cerro, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Frosinone al n. 2396, con studio professionale in Pontecorvo (FR) via la Cupa n. 139, in qualità di Consulente Tecnico nominato in data 13/09/2024, fa presente quanto segue:

- 1 - nelle osservazioni dell'Avv. Di Candia del 19/05/2025, alla lettera "A" di pag. 2 si evidenzia che il CTU non ha eseguito gli accessi ai beni pignorati; relativamente alla particella 705 non ha prodotto adeguato supporto fotografico, mentre riguardo la particella 281, non avendo potuto accedere alla stessa, chiede come il Tecnico abbia potuto effettuare le proprie valutazioni.



In risposta a quanto sopra evidenziato, lo scrivente Geom. Pierluigi Cerro, fa presente che nell'allegato 1 (planimetria catastale del foglio 22) della Consulenza del 09/04/2025, viene evidenziata in rosso la posizione della particella 705 e nel successivo allegato 4 (rilievo fotografico), vengono evidenziate le foto 705 (A-B-C).

Da entrambi gli elaborati allegati, si evince chiaramente la posizione del lotto (circondato dalla particella 706 che non risulta di proprietà del debitore) rispetto alla strada e alla particella 1203 (anch'essa oggetto di esecuzione), così come lo stato del terreno chiaramente roccioso, impervio ed inaccessibile.

Pertanto, considerata la posizione del mappale 705 e la relativa quota rispetto al piano stradale, l'inaccessibilità dal lotto 776 e dal 1203, lo scrivente ha ritenuto sufficienti le foto allegate alla Consulenza del 09/04/2025 non ritenendo opportuno (anche per motivi economici) procedere ad ulteriori e costosi rilievi del lotto in esame.



Sempre a pag. 2 si evidenzia che il CTU, in relazione alla proprietà censita in catasto al foglio 38 mapp. 281, non ha eseguito controlli sulla possibilità di sanatorie e/o condoni delle strutture "abusive" e dei relativi costi che l'aggiudicatario potrebbe sostenere e che ciò potrebbe incidere sul valore di mercato del bene.



FOTO DELLA PARTIGELLA 281, VISTA DA SUD.



Relativamente al mappale 281, nel quale si è riusciti ad accedere solamente in data 29/04/2025 dopo una lunga serie di richieste (fatte dal Custode) al titolare dell'immobile, si conferma quanto già dichiarato nella precedente Consulenza del 09/04/2025, in quanto comunque il CTU già nel precedente sopralluogo, seppur dall'esterno della recinzione, ha eseguito una valutazione a vista e con l'ausilio di un programma di geolocalizzazione dell'area in esame.

In particolare il sottoscritto conferma che il lotto di forma rettangolare e delle dimensioni di circa 12,00 ml. di larghezza per 127,00 ml. di lunghezza, ha una superficie catastale di 1.525,00 mq. risulta incolto ed utilizzato come deposito di materiale principalmente edile.

Il CTU fa notare inoltre che sono presenti sulla superficie del lotto diversi container ed una baracca da cantiere oltre ad alcune platee in calcestruzzo; unica struttura in ferro realizzata, risulta una tettoia per la quale non è stata rilevata presso gli Uffici Comunali, alcuna autorizzazione edilizia.

Assume particolare rilevanza inoltre, il fatto che gran parte del materiale depositato così come i container e la tettoia, sono posizionati a cavallo tra il lotto 281 di proprietà dell'Esecutato ed il lotto 21 di proprietà di altra Ditta e che la recinzione d'ingresso comprende le particelle 21, 281, 282 ecc. senza alcuna terminazione interna delle rispettive proprietà.

A fronte di ciò il sottoscritto si è limitato a stimare il bene nello stato di fatto in cui si trova, senza procedere a frazionamenti o rilievi approfonditi di alcun genere, in quanto verificata la chiarezza dello stato dei luoghi e non avendo ricevuto dall'III.mo Giudice alcuna autorizzazione in merito, non ha ritenuto opportuno avanzare con ulteriori aggravii di spese per procedere a rilievi strumentali e/o frazionamenti.

**2** - alla lettera "B" di pagina 2, l'Avv. Di Candia rileva l'eventuale possibilità di sanatoria delle opere abusive realizzate sul lotto 281 ed i relativi costi che l'aggiudicatario potrebbe sostenere;

in riferimento a quanto fatto rilevare dall'Avv. Di Candia, il sottoscritto CTU fa presente che la maggior parte delle strutture ubicate sul lotto 281 sono prefabbricate e quindi facilmente rimovibili con adeguati mezzi meccanici o addirittura smontabili.

In riferimento invece alla tettoia in ferro, trovandosi a cavallo tra due proprietà intestate a

persone diverse, fa rilevare che la stessa andrebbe smontata ed eventualmente re-ubicata dietro presentazione di idonea documentazione urbanistica e strutturale presso gli uffici Comunali e del Genio Civile.

Ovviamente l'eventuale re-ubicazione della tettoia andrebbe discussa prima che con il Comune, con il Consorzio dell'Area di Sviluppo Industriale di Gaeta, essendo il lotto ubicato in zona ASI - D5 (zona destinata a nuovi insediamenti industriali).

- 3 - alla lettera "C" viene contestato il criterio di valutazione, manifestando che i valori dichiarati dal CTU nella Consulenza del 09/04/2025 sono basati "genericamente su presunti valori di mercato" e che non indica "il numero, la tipologia e le caratteristiche dei beni comparabili utilizzati per la stima" ed inoltre "manca ogni riferimento a fonti ufficiali (OMI, banche dati immobiliari) come previsto dalle regole tecniche di estimo".

In riferimento a quanto evidenziato dall'Avv. Di Candia, faccio presente che nella perizia del 09/04/2025, il sottoscritto essendo a conoscenza della reale posizione e consistenza dei beni, del contesto socio-economico e del mercato immobiliare di zona, oltre ad effettuare un'indagine di mercato dei beni compravenduti nelle vicinanze, ha comparato tali valori con i valori agricoli medi per tipologia di coltura dei terreni compresi nelle regioni agrarie della provincia di Latina.

Detti valori sono verificabili sul quadro d'insieme pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 14 del 18/02/2025, che indica appunto i V.A.M. della Provincia di Latina relativi all'anno 2024 applicabili all'anno 2025.

Dalla suddetta tabella, facendo riferimento alla Regione Agraria n. 4 che comprende anche il Comune di Minturno (LT), è emerso che:

- **LOTTO 1** - mappale 705 (carrubeto - superficie catastale 488 mq.).

Il valore agricolo medio è di € 15.590,00 ad ettaro, quindi **€ 1,56 a mq.**

Il valore stimato nella perizia dal sottoscritto è di **€ 2,00 a mq.**

- **LOTTO 2** - mappale 1203 (seminativo arborato - superficie catastale 706 mq.).

Il valore agricolo medio è di € 12.590,00 ad ettaro, quindi **€ 1,26 a mq.**

Il valore stimato nella perizia dal sottoscritto è di **€ 2,00 a mq.**

Su questo lotto gli alberi (comunque valutati a parte) sono stati computati a corpo, in quanto a causa della folta vegetazione e dell'impossibilità di accedere fisicamente nel terreno non si è potuto effettuare un conteggio del numero esatto delle alberature presenti.

- **LOTTO 3** - mappale 281 (seminativo - superficie catastale 1.525,00 mq.).

Il valore agricolo medio è di € 15.000,00 ad ettaro, quindi **€ 1,50 a mq.**

Il valore stimato nella perizia dal sottoscritto è di **€ 5,00 a mq.**

Su questo lotto si è tenuto conto di un prezzo più alto, in quanto come già precedentemente accennato il terreno si trova a valle dei precedenti ed in una zona completamente pianeggiante. Rimando comunque alle note seguenti, i dettagli relativi all'edificabilità degli stessi.

Faccio presente inoltre che, la proprietà a cui l'avv. Di Candia fa riferimento a pag. 3 delle Sue osservazioni ed in particolare: <https://www.idealista.it/immobile/27986456/> riguarda un terreno pianeggiante in parte recintato, fronte strada, sito in via Tre Cipolle (ubicato a monte e circa 300 mt. prima del primo compendio pignorato), della consistenza catastale

di 6.000 mq. e con n. 2 ruderi di rispettivi 20 e 40 mq. che consentirebbero l'abbattimento e la successiva ricostruzione, nonché pozzo, alberi da frutto, querce ed un vigneto.

Terreno proposto in vendita a € 10,00 al mq. ma con caratteristiche del tutto diverse da quelli oggetto del compendio pignorato.

4 - alla lettera "D" viene denunciata l'omessa considerazione di elementi migliorati così di seguito riassunti:

- "Effettuato l'accesso sul mappale 281, effettuare una corretta e veritiera valutazione";
- "Integrare la valutazione con dati di mercato concreti e documentati";
- "Verificare formalmente lo stato urbanistico delle strutture esistenti";
- "Fornire una stima analitica delle piante e delle migliorie fondiari".

Innanzitutto tengo a precisare come già sopra evidenziato, che le piante presenti sulla particella 1203, sono state sì valutate a corpo, ma allo stesso tempo sono state suddivise per specie e cioè: alberi da frutto ed alberi di olivo.

La scelta della valutazione a corpo è scaturita dal fatto che, a causa della folta vegetazione e dell'impossibilità di accedere fisicamente nel terreno non si è potuto effettuare un conteggio del numero esatto delle alberature presenti.

Da un conteggio approssimato effettuato comunque nel sopralluogo precedente la perizia del 09/04/2025, si tratterebbe di circa 5 alberi da frutto e di circa 18 piante di olivo.

Per entrambe le specie, ho fatto riferimento ad un classico metodo di calcolo (diametro del tronco e divisione della cifra per 2,5) ed ottenuto una stima sulla maturità dell'albero, che seppur indicativa, mi ha permesso di avvicinarmi all'età reale della pianta ed ovviamente stimarla.

Dai calcoli a suo tempo effettuati comunque, si è riscontrata un'età variante dai circa 12 ai circa 20 anni ed uno stato manutentivo degli alberi stessi, così come del fondo oggetto di esecuzione del tutto assente.

Sorvolando sulle altre note dell'Avv. Di Candia sopra descritte, voglio fare una puntualizzazione sulla situazione urbanistica dei lotti, già tenuta in considerazione nella scorsa valutazione, ma che a suo tempo non ho ritenuto opportuno evidenziare.

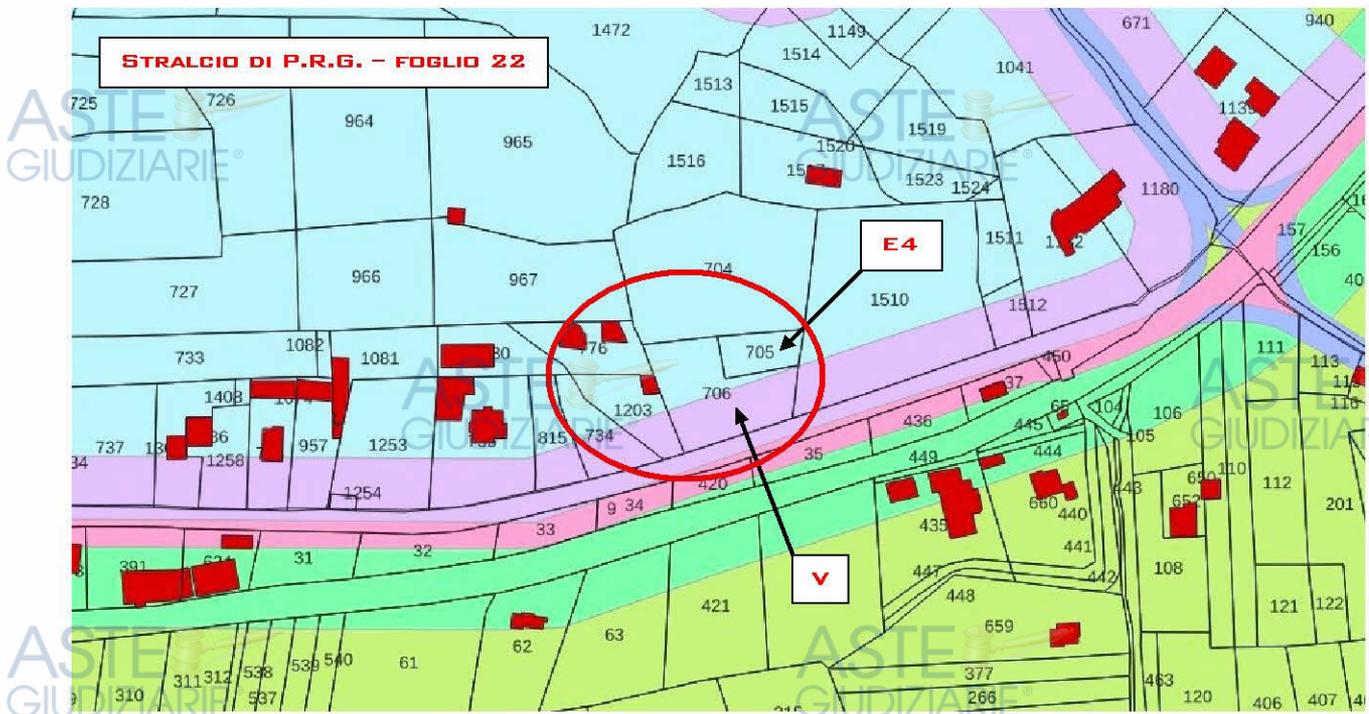
Queste considerazioni, sono scaturite dall'esame del Piano Regolatore Generale del Comune di Minturno (LT), approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 5291 del 03/08/1984 pubblicata sul B.U.R.L. n. 34 del 10/12/1984:

- I lotti di cui al **foglio 22 mappali 705 e 1203 ricadono in zona agricola E4** (zona agricola di salvaguardia) e **V** (E4 - distanza di rispetto stradale in zona agricola di salvaguardia).

Tale zona è destinata alla conservazione del patrimonio agricolo-forestale delle falde collinari.

In essa è consentita mediante il rilascio di Permesso a Costruire, la costruzione di edifici per residenze connesse alla conduzione dei fondi e di pertinenze agricole nel rispetto della seguente normativa:

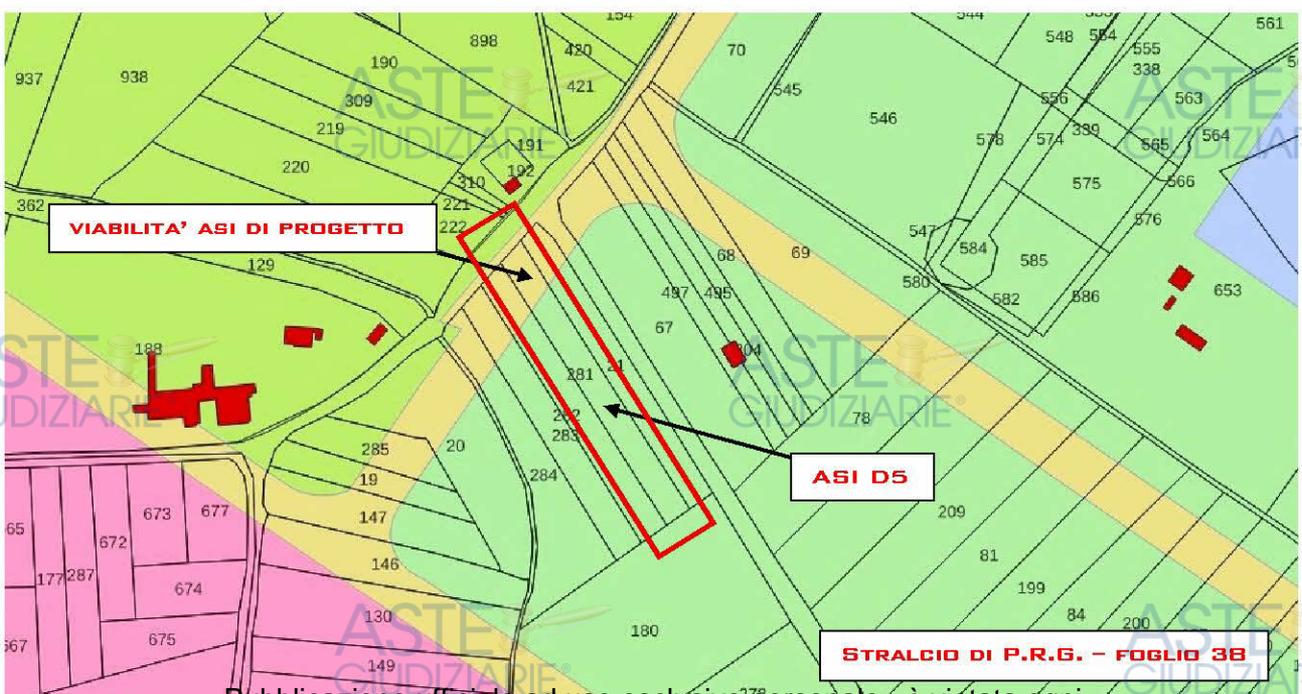
- Ind. fabbr. fond. = 0,01 mc/mq. (per le residenze connesse alla conduzione dei fondi);
- Ind. fabbr. fond. = 0,02 mc/mq. (per le pertinenze agricole necessarie alla conduzione dei fondi e con esclusione delle residenze);
- **Lotto minimo edificabile = mq. 20.000 (per le residenze)**
- **Lotto minimo edificabile = mq. 4.000 (per le pertinenze)**
- Dist. confini = 5,00 ml.;
- Dist. Fabbricati = 10,00 ml.;
- H. max = 4,50 ml.;
- Distanze delle strade come previsti dal D.M. 01/04/68 n. 1404.



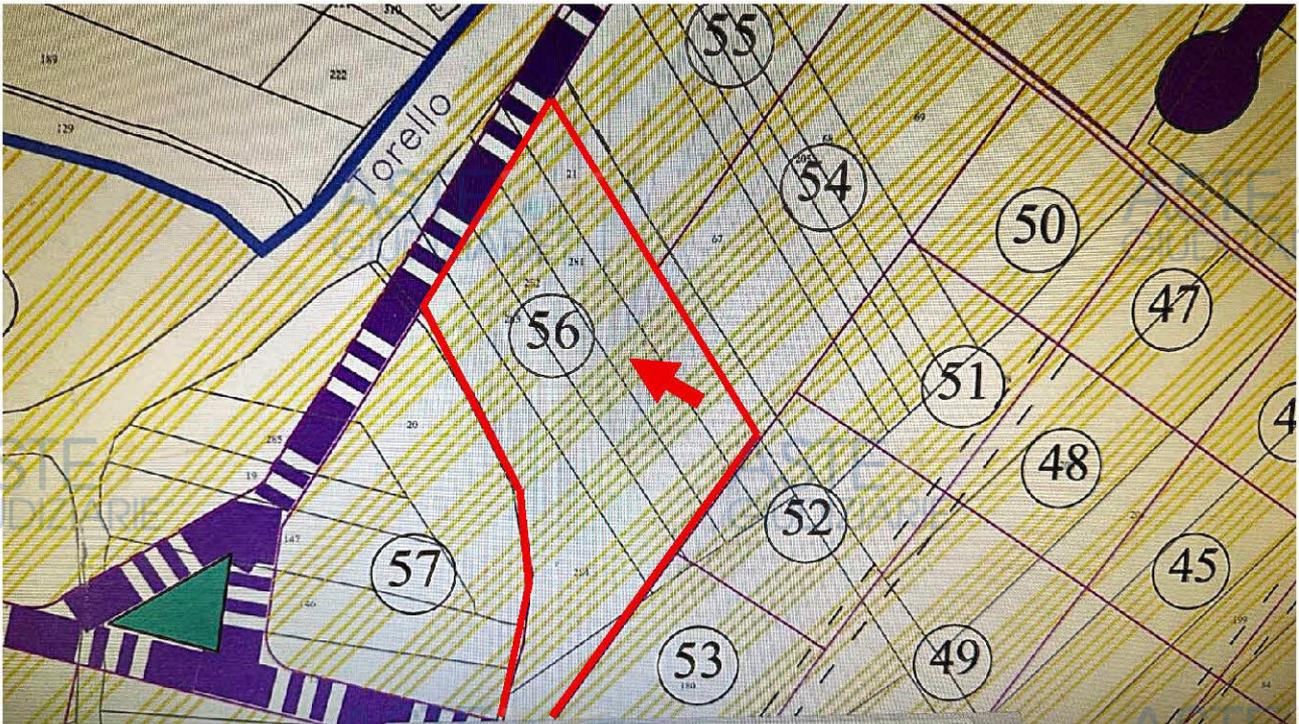
- Il lotto di cui al **foglio 38 mappale 281 ricade in zona ASI D5** (zona destinata a nuovi insediamenti industriali, artigianali, di deposito), che trova riferimenti nella Variante al Piano Regolatore Territoriale ASI del Comune di Minturno (LT) aggiornato con le prescrizioni di cui alla Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 23/03/2016 pubblicata sul B.U.R.L. n. 43 del 31/05/2016 e approvato con Deliberazione n. 39/17 del 11/04/2017.

In tale zona il Piano si attua per mezzo di Permesso a Costruire (previo benestare del Consorzio Sviluppo Industriale Sud Pontino) e sempre nel rispetto della seguente normativa:

- Ind. fabbr. fond. = 3,00 mc/mq.
- **Lotto minimo = mq. 2.500** ←
- Rapp. di copertura = 1/3 max
- Dist. confini = 7,50 ml.;
- H. max delle costruzioni = 12,00 ml.;
- Superficie per parcheggi e verde, escluse le sedi viarie non inferiore al 10% della superficie del lotto.



Da informazioni ricevute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Minturno (LT), l'edificazione in zona ASI D5 è concessa per lotti, stando una lottizzazione già approvata e di cui si allega stralcio (ved. lotto 56).



Alla luce di quanto sopra enunciato, il sottoscritto certo di aver assolto ai quesiti richiesti dall'Avv. Di Candia (Rappresentante e Difensore della \*\*\*\*omissis\*\*\*\* - Creditore Procedente nella presente Esecuzione), conferma i valori dichiarati nella precedente Consulenza Tecnica, facendo presente che (in considerazione della tipologia di beni oggetto di perizia) ogni altra operazione e/o approfondimento andrebbe ad incidere inutilmente sui costi dell'intera operazione giudiziaria.

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

Pontecorvo (FR), 19/06/2025

In fede  
Geom. Pierluigi Cerro

