

TRIBUNALE DI LATINA
I SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO DIVISIONALE N. RG 2564/2017

Parte Attrice:

Parti Convenute:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO integrativa alla CTU del 9.5.2020

LATINA, li 4.7.2022

RELAZIONE INTEGRATIVA A SEGUITO DEL FRAZIONAMENTO DELLE PARTICELLE DI TERRENO OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA PER LA QUOTA ESECUTATA PARI AL 50%

FORMAZIONE DI DUE LOTTI DI UGUAL VALORE DI CUI UNO SOLO, PER INTERO, DA ASSOGGETTARE AD ASTA.

IL CTU
ARCH. MARIO FERLIGOI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



In esecuzione della disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per la Procedura RG 2564/2017 il sottoscritto ha provveduto alla redazione del frazionamento delle due particelle di terreno nn. 52 e 1488 del Foglio 9 del Catasto Terreni di Formia.

Il tipo di frazionamento veniva depositato in data 29.03.2022 presso l'UTC di Formia per il visto di controllo previsto dall'art. 30 del DPR 380/2001, e detto visto veniva apposto in data 5.5.2022.

Successivamente veniva inviato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Latina che lo approvava in data 19.5.2022.

Nella relazione di consulenza del 9.5.2020 il sottoscritto aveva proposto un progetto di divisione dei beni eseguiti, all'epoca costituiti dalle seguenti particelle catastali:

- Foglio 9/FOR particella 52 della superficie di ha 00 are 34 ca 03 in pratica mq 3.403;
 - Foglio 9/FOR particella 1488 della superficie di ha 04 are 07 ca 63 pari a mq 40.763;
- entrambe pignorate al 50% per i diritti indivisi spettanti agli esecutati.

A seguito del frazionamento abbiamo le seguenti particelle:

- **Foglio 9/FOR particella 1671** di mq 20.382 (ex particella 1488 per 1/2)

RD € 10,53, RA € 5,26 qualità pascolo arborato.

- **Foglio 9/FOR particella 1672** di mq 20.381 (ex particella 1488 per 1/2)

RD € 10,53, RA € 5,26 qualità pascolo arborato.

entrambe derivanti dal frazionamento della particella n. 1488 e pertanto con la stessa intestazione catastale e precisamente:

- ... proprietà per 1/4;
- ... proprietà per 1/4;
- ... proprietà per 2/12;
- ... proprietà per 4/12;
- e

- **Foglio 9/FOR particella 1673** di mq 1.702 (ex particella 52 per 1/2)

RD € 0,88, RA € 0,44 qualità pascolo arborato.

- **Foglio 9/FOR particella 1674** di mq 1.701 (ex particella 52 per 1/2)

RD € 0,88, RA € 0,44 qualità pascolo arborato.

entrambe derivanti dal frazionamento della particella n. 52 e pertanto con la stessa intestazione catastale e precisamente:

- ... proprietà per 1/4;
- ... proprietà per 1/4;
- ... proprietà per 2/4.



Pertanto seguendo la proposta di progetto divisionale allegato alla perizia del 09.10.2020 si vanno a formare due lotti di uguale superficie ed uguale valore: uno da mandare in asta per il soddisfacimento dei creditori e uno che rimane ai comproprietari non eseguiti nel seguente modo:

lotto A costituito dalle particelle:

- Foglio 9/FOR particella 1671 di	mq 20.382
- <u>Foglio 9/FOR particella 1674 di</u>	<u>mq 1.701</u>
totale	mq 22.083

lotto B costituito dalle particelle:

- Foglio 9/FOR particella 1672 di	mq 20.381
- <u>Foglio 9/FOR particella 1673 di</u>	<u>mq 1.702</u>
totale	mq 22.083

Come si vede sono due lotti adiacenti di uguale superficie e di simili caratteristiche geomorfologiche.

In merito al valore dei due lotti dobbiamo considerare che le due particelle originali dalle quali discendono i due lotti, erano interessate genericamente da vincoli di natura idrogeologica, urbanistica e ambientale (alcuni dei quali però non coprivano l'intera superficie), che possiamo così elencare:

1. vincolo paesaggistico esteso su una piccola fascia sul lato sud;
2. zonizzazione "Paesaggio Naturale di Continuità" di PTPR estesa praticamente sull'intera superficie;
3. vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/23 e s.m.i., esteso sull'intera superficie;
4. vincolo di PAI - Piano di Assetto Idrogeologico Regione Lazio esteso sul lato ovest;
5. vincolo di PRG - zona di rispetto della Sorgente Mazzoccolo esteso sul lato est delle particelle originarie;
6. vincolo di PRG che prevede la realizzazione di infrastruttura viaria, ininfluenza in quanto il Consiglio di Amministrazione dell'ANAS in data 25.2.2010 ha approvato una variante al percorso della via pedemontana prevista nel PRG, variante che ha allontanato dalla costa il percorso;
7. la destinazione urbanistica del lotto A vede il prevalere della zona agricola E1, mentre il lotto B vede il prevalere della zona agricola E3 di tutela della sorgente;
8. area percorsa dal fuoco (incendi verificatisi in vari anni in particolare 2015 e 2016, più l'ultima nel 2020) estesa praticamente sull'intera superficie, ad eccezione di una piccola parte ora inclusa nel lotto A.

A seguito della divisione delle due particelle n. 52 e n. 1488 è necessario verificare l'incidenza di alcuni dei vincoli sopra elencati che gravano diversamente sulle porzioni derivate costituenti i due lotti: lotto A - particelle 1671 e 1674; e lotto B - particelle 1672 e 1673, e che potrebbero creare diversità di valore tra i due lotti costituiti.



Provvediamo a fare le seguenti considerazioni:

1. il vincolo paesaggistico (v. allegati 21a/b/c) grava su ambedue i lotti in maniera identica.
2. la zonizzazione paesaggistica "Paesaggio Naturale di Continuità" di cui alla tavola A del PTPR (v. allegati 20a/b/c) interessa ambedue i lotti in maniera quasi identica: infatti sul lotto A sul lembo a ovest al limite del confine vi è una percentuale di circa l'1% di zonizzazione paesaggistica di tipo "Paesaggio degli Insediamenti Urbani", da considerarsi ininfluyente ai fini del valore dell'intero lotto.
3. il vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/23 e s.m.i. (v. allegati 22a/b/c) grava sui due lotti in maniera identica.
4. il vincolo PAI - Piano di Assetto Idrogeologico (v. allegati 23a/b/c) grava sul lotto A in percentuale dell'84% circa e sul lotto B in percentuale del 5% circa.
5. il vincolo di PRG - zona di rispetto della Sorgente Mazzoccolo (v. allegati 19a/b/c) grava in gran parte sul lotto B nella percentuale dell'85% circa e in minima parte sul lotto A, all'incirca nella percentuale del 23% circa.
6. il vincolo di PRG che prevede la ipotetica realizzazione di una bretella di collegamento tra la previsione di strada pedemontana con il centro abitato (v. allegati 19a/b/c) ricade sul lotto A nella percentuale del 40% circa e nella percentuale del 15% circa sul lotto B, con la precisazione già esposta che trattasi di vincolo ininfluyente in quanto l'ANAS ha approvato una variante al percorso della via pedemontana che ha allontanato dalla costa il percorso stesso;
7. il vincolo di elettrodotto costituito dalla presenza di due elettrodotti uno della potenza di 10.000 V dell'ex ENEL e uno della potenza di 380.000 V delle FF.SS. gravano in maniera identica sui due lotti.
8. le possibilità di accesso ai due lotti sono perfettamente identiche in quanto gli accessi ai due lotti A e B sono adiacenti e dalla stessa strada, Via S. Antonio. Va, comunque, evidenziato che il lotto A ha la possibilità di un secondo accesso o più accessi in quanto circa la metà del confine lato ovest confina con la strada vicinale Caravalle.
9. la destinazione agricola catastale per tutte le particelle catastali è pascolo arborato, quindi identica per ambedue i lotti, così come identici sono i redditi agrario e dominicale.
10. la destinazione urbanistica delle aree dei due lotti risulta più favorevole per il lotto A mentre per il lotto B, risulta più svantaggiata essendo zona E3 di tutela della sorgente.
11. le particelle in oggetto recentemente sono state percorse dal fuoco in maniera disomogenea (principalmente negli anni 2015, 2016, 2020), da cui discende per ambedue i lotti un regime vincolativo delle aree con limitazioni all'uso delle aree per un periodo di dieci anni dall'incendio ma che comunque non impedisce l'uso delle stesse.



Al fine di rendere immediatamente comprensibili le considerazioni su esposte, le stesse vengono di seguito riportate con metodo sinottico nella seguente tabella:

	VINCOLI lotti – particelle catastali	LOTTO A lotto A – part. 1671-1674	LOTTO B lotto B – part. 1672-1673
1	vincolo paesaggistico	assente praticamente su intero lotto (ad eccezione di una piccola fascia a sud pari a circa il 3%)	assente praticamente su intero lotto (ad eccezione di una piccola fascia a sud pari a circa il 3%)
2	zonizzazione PTPR "Paesaggio Naturale di Continuità"	presente praticamente su intero lotto (circa 97%)	presente su intero lotto
3	vincolo idrogeologico	presente su intero lotto	presente su intero lotto
4	vincolo PAI	presente in parte (circa 84%)	presente in parte (circa 5%)
5	vincolo di PRG – zona di rispetto Sorgente Mazzoccolo	presente in parte (circa 23%)	presente in parte (circa 85%)
6	vincolo di PRG – ipotetica bretella infrastrutturale (ininfluente)	presente in parte (circa 40%)	presente in parte (circa 15%)
7	servitù di elettrodotto 10.000 V – 380.000 V	presente su intero lotto	presente su intero lotto
8	accesso	presente adiacente lotto B (possibilità di altri accessi sul confine ovest confinante in parte con stradello vicinale)	presente adiacente lotto A
9	destinazione catastale	pascolo arborato	pascolo arborato
10	vincolo decennale aree percorse dal fuoco	presente praticamente sull'intero lotto	presente praticamente sull'intero lotto
11	destinazione urbanistica	prevalentemente E1	prevalentemente E3

Come si evince dalla tabella i vincoli, le servitù, le limitazioni, presenti sui due lotti A e B in sostanza si compensano.

VALORE DEI DUE LOTTI DERIVATI

A seguito di quanto sopra esposto la stima del valore dei due lotti A e B non può che essere pari a un mezzo ciascuno del valore di stima delle particella n 52 e 1488 determinato nella perizia originaria per giungere al valore dei diritti di proprietà indivisa, pari al 50%, in capo ai soggetti esegutati.

Di conseguenza:

valore di stima delle particelle originarie 52 e 1488: € 110.698,92

(si ricorda che sono stati pignorati i diritti degli esegutati pari al 50% del valore di proprietà delle suddette particelle 52 e 1488).

valore del lotto A (part. 1671 ex 1468 parte e part. 1674 ex part. 52 parte): **€ 55.349,46**
pari al 50% del valore di stima delle particelle originali;

valore del lotto B (part. 1672 ex 1468 parte e part. 1673 ex part. 52 parte): **€ 55.349,46**
pari al 50% del valore di stima delle particelle originali.

Naturalmente uno solo dei due lotti, che per effetto della divisione corrisponderà ai diritti pignorati, andrà all'asta.

In merito al criterio di scelta del lotto da mandare all'asta si ritiene che possano esservi due modi:

1. accordo tra Procedura e comproprietari non eseguiti;
2. sorteggio.

DESCRIZIONE DEI LOTTI

Lotto A

Appezamento di terreno di mq 22.083,00 in zona collinare semicentrale in Comune di Formia facilmente accessibile dalla via S. Antonio, attualmente incolto, con destinazione agricola E1 ed E3 con servitù di elettrodotto.

E' riportato in catasto al Foglio n. 9 di Formia con le particelle:

particella 1671 di mq 20.382, RD € 10,53, RA € 5,26, qualità pascolo arborato, classe U.

particella 1674 di mq 1.701, RD 0,88, RA € 0,44, qualità pascolo arborato, classe U.

valore di stima € 55.349,46 (euro cinquantacinquemila trecentoquarantanove/46)

Lotto B

Appezamento di terreno di mq 22.083,00 in zona collinare semicentrale in Comune di Formia facilmente accessibile dalla via S. Antonio, attualmente incolto, con destinazione agricola E1 ed E3 con servitù di elettrodotto.

E' riportato in catasto al Foglio n. 9 di Formia con le particelle:

particella 1672 di mq 20.382, RD € 10,53, RA € 5,26, qualità pascolo arborato, classe U.

particella 1673 di mq 1.701, RD 0,88, RA € 0,44, qualità pascolo arborato, classe U.

valore di stima € 55.349,46 (euro cinquantacinquemila trecentoquarantanove/46)

ALLEGATI

Allegato 15 - copia approvazione frazionamento catastale;

Allegato 16 - visure catastali aggiornate a seguito del frazionamento;

Allegato 17 - estratto di mappa catastale aggiornata a seguito del frazionamento;

Allegato 18a - lotto A - stralcio Carta Tecnica Regionale con inquadramento territoriale;

Allegato 18b - lotto B - stralcio Carta Tecnica Regionale con inquadramento territoriale;

Allegato 18c - lotti A/B (sinottica) - stralcio Carta Tecnica Regionale con inquadramento territoriale;

Allegato 19a - lotto A - stralcio PRG;

Allegato 19b - lotto B - stralcio PRG;

Allegato 19c - lotti A/B (sinottica) - stralcio PRG;

Allegato 20a - lotto A - stralcio PTPR tavola A (zonizzazione);

Allegato 20b - lotto B - stralcio PTPR tavola A (zonizzazione);



Allegato 20c - lotti A/B (sinottica) - stralcio PTPR tavola A (zonizzazione);
Allegato 21a - lotto A - stralcio PTPR tavola B (vincoli);
Allegato 21b - lotto B - stralcio PTPR tavola B (vincoli);
Allegato 21c - lotti A/B (sinottica) - stralcio PTPR tavola B (vincoli);
Allegato 22a - lotto A - stralcio carta vincolo idrogeologico;
Allegato 22b - lotto B - stralcio carta vincolo idrogeologico;
Allegato 22c - lotti A/B (sinottica) - stralcio carta vincolo idrogeologico;
Allegato 23a - lotto A - stralcio Piano di Assetto Idrogeologico Regione Lazio;
Allegato 23b - lotto B - stralcio Piano di Assetto Idrogeologico Regione Lazio;
Allegato 23c - lotti A/B (sinottica) - stralcio Piano di Assetto Idrogeologico Regione Lazio;
Allegato 24a - lotto A - stralcio aerofotogrammetria;
Allegato 24b - lotto B - stralcio aerofotogrammetria;
Allegato 24c - lotti A/B (sinottica) - stralcio aerofotogrammetria;
Allegato 25a - lotto A - stralcio foto satellite;
Allegato 25b - lotto B - stralcio foto satellite;
Allegato 25c - lotti A/B (sinottica) - stralcio foto satellite;
Allegato 26a - lotto A - stralcio mappa catastale (dettaglio);
Allegato 26b - lotto B - stralcio mappa catastale (dettaglio);
Allegato 26c - lotti A/B (sinottica) - stralcio mappa catastale (dettaglio).

Tanto era dovuto in evasione dell'incarico ricevuto.
Latina, li 4.7.2022

il CTU
Arch. Mario FERLIGOI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it