

**TRIBUNALE DI LATINA**  
I SEZIONE CIVILE

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**PROCEDIMENTO DIVISIONALE N. RG 2564/2017**

Parte Attrice: ITALFONDIARIO SpA

Parti Convenute: L. ....

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
RELAZIONE

IL CTU  
ARCH. MARIO FERLIGOI

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



Nominato dal Sig. Giudice Dott. Marco Giuliano Agozzino con Provvedimento del 17.4.2019, il sottoscritto Arch. Mario Ferligoi con studio professionale in Formia in Via della Conca 1<sup>a</sup> trav. n. 28, nell'udienza del 5.2.2020 accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito riceveva dal Sig. Giudice i seguenti

#### **QUESITI**

*"... esaminati gli atti ed i documenti di causa, espletati i necessari sopralluoghi, previa acquisizione presso gli uffici pubblici, ove non già agli atti, dei titoli di provenienza del bene oggetto della divisione ed espletato ogni ulteriore accertamento presso la conservatoria dei registri immobiliari, ivi compresa la verifica di trascrizioni e/o iscrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione della domanda di divisione, individui, anzi tutto, il CTU, con riferimento ai suddetti titoli, i beni da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota; descriva dettagliatamente i beni e ne dia rappresentazione grafica e fotografica; determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata; rilevi, da ultimo, se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della normativa vigente; verifichi, a questo punto, la fattibilità di una divisione in natura dei beni, avendo cura di considerare, tra l'altro, l'eventuale deprezzamento delle singole porzioni rispetto all'intero, la possibilità di un libero ed autonomo godimento delle stesse nonché le eventuali imposizioni di pesi, servitù o altre limitazioni che dovessero rendersi necessarie o soltanto opportune; predisponga, infine, un progetto di divisione dei beni, con eventuali conguagli in denaro."*

Per l'espletamento dell'incarico il sottoscritto CTU fissava l'inizio delle operazioni nella giornata di martedì 3 marzo 2020 alle ore 10:30 direttamente nel sito ove sono ubicati i beni oggetto del presente Procedimento.

Effettuato l'accesso secondo quanto stabilito in udienza, le operazioni peritali venivano sospese a seguito del verificarsi dell'emergenza sanitaria COVID-19 per riprendere alla fine della stessa.

#### **ESAME DEGLI ATTI E DEI DOCUMENTI DI CAUSA**

Dall'esame della documentazione agli atti risultava quanto segue:

- dall'Atto di citazione depositato in data 21.04.2017 dall'Avv. Michele Ferrari per conto di "ITALFONDIARIO SpA" si evince in data 19.11.2014 è stata effettuata iscrizione di ipoteca giudiziaria ai nn. 25367/2930 in rinnovazione dell'iscrizione di ipoteca giudiziaria in data 24.11.1994 ai nn. 20223/3203, si evince inoltre la trascrizione di atto di pignoramento immobiliare in data 22.06.2016 ai nn. 13032/9095 in rinnovazione della precedente trascrizione sempre di atto di pignoramento immobiliare del 08.07.1996 ai nn. 11902/8483, sui beni del sig. \_\_\_\_\_ in Comune di \_\_\_\_\_



Formia, Via Solaro Loc. Caravalle, e precisamente:

1. -A- per 1/2 della piena proprietà del terreno al Foglio 9 part. 52 sup. mq 3403
  2. -A- per 4/12 della piena proprietà del terreno al Foglio 9 part. 1488 sup. mq 40763
  3. -B- per 2/4 della piena proprietà del terreno al Foglio 9 part. 1490 sup. mq 9
  4. -B- per 4/12 della piena proprietà del terreno al Foglio 9 part. 1489 sup. mq 6983
  5. -B- per 2/4 della piena proprietà del terreno al Foglio 9 part. 1491 sup. mq 12
  6. -B- per 2/4 della piena proprietà del terreno al Foglio 9 part. 1492 sup. mq 86
  7. -B- per 2/4 della piena proprietà del terreno al Foglio 9 part. 1490 (54) sup. mq 20
- tutti i beni contraddistinti con la lettera B, escluso il n. 7, derivano dalla particella n. 53 del Foglio 9/FOR già pignorata con la particella n. 52 nell'originario atto di pignoramento del 08.07.1996.

Detti beni sono stati oggetto di procedura di usucapione iniziata con richiesta del 1990 intentata dal sig. [redacted] possessore delle suddette porzioni di terreno part. 1490, 1489, 1491, 1492, 1490 (54).

La richiesta di Procedura esecutiva veniva depositata presso il Tribunale di Latina al RGE n. 562/96.sulle particelle di terreno n. 52, n. 54, n. 53.

I beni sottoposti ad esecuzione, oltre a essere intestati pro quota a [redacted] risultano nella contitolarità con i signori:

- [redacted] IL, per 1/4;
- [redacted], per 1/4;
- [redacted] per 2/12;

Questi ultimi quali possessori delle particelle 1490, 1489, 1491, 1492, 54, oggetto di separato procedimento di usucapione giunto a sentenza col n. 1574/16.

Con provvedimento in data 23.11.2016 il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lulli con apposita Ordinanza sospendeva la procedura esecutiva n. 562/96 RGE e disponeva procedersi a Giudizio di Divisione.

Creditore intervenuto: Banco BPM SpA.

L'Atto di citazione nella parte conclusionale chiede al Sig. Giudice di disporre la divisione in relazione alle singole quote e ove non possibile, la vendita per intero con formazione di masse liquide da ripartire.

Allegati al suddetto Atto di Citazione:

- copia Nota iscrizione ipotecaria del 19.11.2014 n. 25357/2930 in rinnovazione.
- copia Nota trascrizione Verbale di pignoramento immobili del 22.6.2016 n. 13032/9095 in rinnovazione.

Alla luce della comparsa dell'Avv. Di Bernardo in data 5.7.2017 il Sig. Giudice si riservava, in data 6.7.2017 scioglieva la riserva e dichiarava la nullità dell'Atto di citazione e ordinava la sua rinnovazione. In data 11.7.2017 veniva inoltrata citazione in rinnovazione con integrazioni in cui veniva preso atto della sentenza di usucapione n.



1574/16 a favore di \_\_\_\_\_ con esclusione dei beni usucapiti particelle 1490,1491,1489,1492,54, dal pignoramento, a seguito di ciò i beni pignorati si riducono soltanto alle particelle 52 e 1488 del foglio 9 di Formia.

Con questo Atto viene pignorata al sig. \_\_\_\_\_ la metà della part. 52, mentre della part. 1488 (porzione della particella 53) viene pignorata \_\_\_\_\_ la quota di proprietà di 2/6 mentre \_\_\_\_\_ la quota di proprietà di 1/6. Ciò in conformità con le Sentenze traslative che assegnano \_\_\_\_\_ la quota di 1/6 della proprietà della particella 53 poi 1488 (Trasc. 18.2.2005 n. 4836/2702 e Trasc. 23.10.2009 n. 27209/16913).

Proseguendo l'esame degli Atti, vi è la comparsa dell'Avv. Bernardo Giovanni per conto di \_\_\_\_\_, con cui viene contestato l'inserimento tra i beni pignorati dei beni riportati in Catasto al F. 9/FOR particelle 1490-1491-1492-1489 e 54) in quanto oggetto di Sentenza del Tribunale di Latina n. 1574/16 con cui lo stesso Tribunale di Latina accerta, a seguito di istanza dell'anno 1990, l'acquisto dei suddetti beni a favore di \_\_\_\_\_ sottraendoli alla Procedura Esecutiva (v. Nota di trascrizione del 29.06.2017 nn. 14681/1838).

#### **Espletamento dei necessari sopralluoghi**

Il sottoscritto CTU ha effettuato due sopralluoghi sugli immobili oggetto del Procedimento divisionale.

Nel primo, in data 3.3.2020, ha preso visione dello stato dei luoghi.

Nel secondo, in data 7.10.2020, ha provveduto alla rilevazione a vista dei terreni, dello stato colturale, dello stato geomorfologico, della giacitura e dei confini, redigendo apposita documentazione fotografica che si allega alla presente Perizia.

#### **Acquisizione presso gli uffici pubblici dei titoli di provenienza del bene oggetto della divisione**

E' stata acquisita copia dell'Atto per Notaio Fuccillo in Formia rep. 26959 in data 29.3.1988 con cui i signori \_\_\_\_\_ nato a Itri il 2.12.1953 in comunione dei beni con la signora \_\_\_\_\_ il sig. \_\_\_\_\_ hanno acquistato in proprietà indivisa per 1/2 \_\_\_\_\_ e per l'altro 1/2 \_\_\_\_\_ terreno Foglio 9/FOR particelle 52, 53, 54.

L'Atto del Notaio Fuccillo porta il Repertorio 26959, è stato registrato presso l'U.R. di Formia in data 18.4.1988 al n. 719 vol. IV e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 7.4.1988 ai nn. 4272/6676.

#### **Accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina**

Il sottoscritto in merito al quesito posto dal Sig. Giudice ha effettuato le seguenti visure



ipotecarie:

- elenco sintetico delle formalità relative alla particella Foglio 9/FOR mappale 1489;
- annotazione del 29.6.2017 per restrizione di beni;
- elenco sintetico delle formalità relative alla particella Foglio 9/FOR mappale 1488;
- n 2 trascrizioni Atto Giudiz. per Sentenza traslativa a favore di P- per diritto di proprietà per 1/6 contro o relativa al bene identificato con la part. 53 poi diventata 1488 a seguito di frazionamento.
- elenco sintetico delle formalità relative alla particella Foglio 9/FOR mappale 52.

**Individuazione, con riferimento ai suddetti titoli, dei beni da dividere**

A seguito degli accertamenti espletati nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina, compreso l'esame delle visure catastali, risulta che i beni da dividere sono i seguenti:

- terreno in Formia, Località Caravalle in Catasto al Foglio 9/FOR particella 52 di mq 3403,00

intestato a:

- proprietaria per 1/4;
- , proprietario per 1/4;
- proprietario per 2/4.

- terreno in Formia, Località Caravalle in Catasto al Foglio 9/FOR particella 1488 di mq 40763,00

intestato a:

- proprietaria per 1/4;
- proprietario per 1/4;
- proprietaria per 2/12;
- , proprietario per 4/12.

**Verifica dell'attuale appartenenza dei beni alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota**

A seguito degli accertamenti effettuati, risulta che:

- il terreno in Formia, Località Caravalle in Catasto al Foglio 9/FOR particella 52 di mq 3403,00 appartiene ai seguenti intestatari:

- proprietaria per 1/4;
- , proprietario per 1/4;
- proprietario per 2/4.

- il terreno in Formia, Località Caravalle in Catasto al Foglio 9/FOR particella 1488 di mq 40763,00 appartiene ai seguenti intestatari:

- rietaria per 1/4;
- proprietario per 1/4;



proprietaria per 2/12;

proprietario per 4/12.

### **Descrizione dettagliata dei beni e rappresentazione grafica e fotografica**

Facendo seguito ai sopralluoghi effettuati sul posto i due terreni oggetto del presente procedimento di divisione attualmente si presentano percorsi da incendio quindi la vegetazione arbustiva costituita da stramma, da rovi, da mirto, ginestra e altra vegetazione di tipo mediterraneo risulta distrutta.

La distruzione ha evidenziato il terreno di tipo misto con piccoli banchi di terra e presenza di numerosi affioramenti di rocce calcaree, con numerosa presenza di rocce sparse di varie dimensioni, la parte centrale del terreno costituita da andamento vallivo con terrazzamenti sostenuti dagli antichi muri in pietra a secco, le cosiddette macere con terra che anticamente era coltivata e tuttora si presenta utilizzabile per colture tipo olivo e vite.

La parte ovest si presenta molto scoscesa con pericolo di frane e rotolamento di massi tanto che circa una ventina di anni fa è stata oggetto di interventi con realizzazione di opere di messa in sicurezza con finanziamento regionale con realizzazione di reti paramassi e distesa di reti metalliche ancorate al terreno roccioso per una superficie di circa 4000 metri quadrati.

La parte alta del terreno è attraversata da una strada sterrata carrareccia la cui presenza non è rilevabile negli atti ma solo sul posto e pertanto si ritiene abusiva, in tal caso va sbarrata ai due estremi, anche se previa regolarizzazione potrebbe essere di grande utilità per l'accesso al terreno dalla parte superiore.

E' stata rilevata la presenza di due elettrodotti che attraversano il terreno da est ovest su tralicci.

Conformazione e confini sono stati verificati sul posto.

Alla presente relazione vengono allegate planimetrie che riportano il regime vincolistico dei terreni in oggetto.

### **Determinazione dell'attuale valore di mercato dei beni**

La valutazione dei terreni oggetto del Procedimento divisionale si rivela estremamente ardua per assenza di riferimenti. Per detti beni non esistono tabelle OMI, specifiche, la stessa Agenzia delle Entrate rimanda ai valori agricoli medi predisposti a livello regionale per le varie zone provinciali.

Premesso che il terreno particella 1488 a livello catastale è classificato come pascolo arborato, non congruo con lo stato del terreno anche ante incendio che poteva essere un normale pascolo non essendovi presenza di alberi, per questo caso la tabella del 2005 dei valori agricoli medi assegna un valore di € 5450 /ha. Lo stesso dicasi anche per il terreno particella n. 52, per cui vi è classifica catastale come pascolo arborato non



congrua con una zona di terreno suscettibile di essere utilizzato a coltura di olivo e vigna con un valore agricolo medio di € 23960/ha. I suddetti valori sono però riferiti all'anno dell'ultimo aggiornamento e cioè il 2005, al contrario delle altre province della regione che hanno valori aggiornati all'anno 2018 e 2019.

E' necessario per fare una valutazione congrua tenere in considerazione anche altri parametri, infatti da notizie acquisite, in ambito pastori e coltivatori diretti il valore di pascoli di alta collina in zona Formia per i privati vengono compravenduti a 3/4/5 €/mq nonostante i vincoli idrogeologici, paesaggistici, di PRG, di parco ecc.

Per completare il quadro di indagini il sottoscritto ha interpellato tre agenzie immobiliari che operano su tutto il territorio di Formia e al quesito posto dal sottoscritto sull'andamento del mercato dei terreni agricoli collinari hanno risposto essere un mercato molto raro i cui prezzi si mantengono sul lato basso della forbice dei valori di terreni agricoli circa 3-4 €/mq.

Ritenendo di aver acquisito sufficienti informazioni relative al valore dei terreni analoghi ai terreni di cui trattasi;

considerata la posizione, l'esposizione, il comodo accesso ai terreni, il sottoscritto, preso a base il valore agricolo medio rivalutato e il valore di terreni analoghi determina la seguente valutazione:

per il terreno particella 52 che rappresenta una piccola nicchia di pregio il valore più congruo è di € 5,00/mq che per la superficie di mq 3403,00 da un valore di € 17.015,00 per il terreno particella 1488, il fatto di essere molto scosceso, soggetto vincoli e limitazioni pesanti quali il di rispetto della sorgente Mazzoccolo i vincoli del piano di assetto idrogeologico, il valore congruo risulta essere di € 2,40/mq che per la superficie di mq 40.763,00 da un valore di € 105.983,80.

non potendo alienare separatamente i due terreni il valore somma dei due è pari a €17.015,00 + 105.983,80= € 122.998,80

In considerazione dell'incendio che ha devastato i terreni e della normativa di restrizioni per le aree percorse dal fuoco Legge 21.11.2000 applichiamo una riduzione del 10% sul valore ottenuto, pertanto il valore definitivo intero dei due terreni sarà:

€122.998,80x0,9=110.698,92

pertanto il valore della quota che sarà soggetta a procedura esecutiva sarà di € € 110.698,92:2= €55.349,46

(dicasi euro cinquantacinquemilatrecentoquarantanove/46)

**Individuazione dei requisiti che garantiscono la legittimità urbanistica dei beni e ne consentano la commerciabilità ai sensi della normativa vigente**

Trattandosi di due appezzamenti di terreno senza la presenza di immobili urbani che richiedano tale tipo di verifiche, e in completa assenza di vincoli pregiudizievoli tipo: usi civici, prelazioni ecc. la commerciabilità è pienamente garantita.



### **Verifica di fattibilità di una divisione in natura dei beni**

Considerato che gli immobili da dividere sono costituiti da due appezzamenti di terreno uno di mq 3403,00 e uno di mq 40763,00, di cui quello più piccolo si trova al centro di quello più grande, è evidente che **non è possibile una divisione in natura.**

### **Progetto di divisione dei beni mediante frazionamento catastale**

Considerato che l'Atto di acquisto del 1988 con cui i sig.ri **Stefano Ferraro** e **Anna Maria Ferraro** hanno acquistato i due terreni in comunione con la moglie **Anna Maria Ferraro** hanno acquistato i due terreni rappresentava l'acquisto al 50% indiviso per ciascuno per i due soggetti acquirenti, il progetto di divisione non può che rappresentare lo stesso intento negoziale per cui la linea divisoria nord-sud dividerà entrambi i terreni in due quote uguali anche sotto l'aspetto del valore, sotto l'aspetto della giacitura geomorfologica, dell'acclività, dell'esposizione panoramica, nonché della distribuzione dei vincoli limitativi, entrambe con accesso autonomo dalla strada vicinale di Sant'Antonio.

Dalla divisione scaturiranno due quote costituite entrambe dalla metà della part. 52 e dalla metà della part. 1488 delle quali una in testa a **Stefano Ferraro** e consorte **Anna Maria Ferraro** per 1/2 ciascuno, da escludere dalla Procedura esecutiva.

L'altra quota, costituita dalla metà della part. 52 intestata per intero a **Anna Maria Ferraro** e metà della part. 1488 che sarà intestata per 2/3 a **Stefano Ferraro** e per 1/3 a **Anna Maria Ferraro**. Tutta la suddetta quota è oggetto di pignoramento e sarà oggetto di Procedura esecutiva.

Per rendere ufficiale detta divisione sarà necessaria l'elaborazione di un tipo di frazionamento catastale da depositare all'Ufficio del Territorio di Latina, che comporterà un costo di € 2.000 oltre oneri previdenziali e diritti catastali.

In merito all'assegnazione delle due quote dovrà procedersi per procedura negoziata o per sorteggio.

### **conclusione**

Esperiti tutti gli accertamenti richiesti dal sig. giudice si conclude che **non è possibile una divisione in natura** dei due terreni eseguiti per la quota del 50% ciascuno stante la grande differenza delle dimensioni per per cui sarebbe necessaria una elevata somma a conguaglio in denaro.

In alternativa è possibile dividere in due quote i terreni eseguiti per la metà ciascuno con un frazionamento catastale per ottenere due quote di cui una intera da sottoporre a procedura esecutiva per intero e l'altra da escludere dalla procedura esecutiva.

### **allegati**

Allegato 1 Verbale accessi con relative comunicazioni;



- Allegato 2 documentazione fotografica;  
Allegato 3 visure catastali;  
Allegato 4 mappa catastale;  
Allegato 5 visure in Conservatoria dei Registri Immobiliari;  
Allegato 6 copia atto di provenienza;  
Allegato 7 stralcio Carta Tecnica Regionale con inquadramento territoriale;  
Allegato 8 stralcio PRG;  
Allegato 9 stralcio PTPR tavola A;  
Allegato 10 stralcio PTPR tavola B;  
Allegato 11 stralcio carta vincolo idrogeologico;  
Allegato 12 stralcio Piano di Assetto Idrogeologico;  
Allegato 13 stralcio foto satellite;  
Allegato 14 progetto divisionale.

Formia li 09.10.2020

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

ASTE   
GIUDIZIARIE.it