

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Severini Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2023 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.333,48	11

INCARICO

All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Arch. Severini Stefano, con studio in Strada Della Rosa, 65 - 04100 - Latina (LT), email studioseverini73@gmail.com; studioseverini@libero.it, PEC stefano.severini@archiworldpec.it, Tel. 3381113411, Fax 0773480925, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - via Migliara 54 sx (Coord. Geografiche: 41.2148,9 13.14065)

DESCRIZIONE

Lotto di terreno in zona agricola della superficie catastale di mq. 15.960 (seminativo Irriguo), Zona E del PRG vigente, privo di accesso diretto.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - via Migliara 54 sx

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

da Atto di Compravendita il bene risulta acquistato al di fuori della comunione legale ex art.179 lettera f c.c..

CONFINI

Il bene confina a Nord Ovest con particella 29 (banchina erbosa) e a seguire strada Provinciale Via Migliara 54 sx, a Nord Est, confina con particella 28 sempre del Demanio (argine canale) e a seguire canale consortile, a Sud Est il lotto confina con particelle 68 e 70, ed infine a Sud Ovest con particella 50. I confini di cui sopra non sono delimitati da recinzione o altro.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	15960,00 mq	15960,00 mq	-	15960,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				15960,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15960,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1984 al 29/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 145, Part. 74 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 1 59 60 Reddito dominicale € 265,41 Reddito agrario € 123,64
Dal 29/11/2007 al 29/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 145, Part. 74 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 1 59 60 Reddito dominicale € 265,41 Reddito agrario € 123,64

**** Omissis ****

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
145	74				Seminativo irriguo		1 59 60 mq	265,41 €	123,64 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

il lotto di terreno in oggetto è privo di accesso.

PATTI

non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

il lotto risulta libero

PARTI COMUNI

l'immobile non risulta inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

il terreno alla data del sopralluogo risultava libero, non in stato di abbandono, privo di accesso carrabile e sottoposto alla Via Migliara 54 sx di circa mediamente 1,50 metri, classificato come seminativo irriguo, il terreno per via della posizione in cui si trova, gode di buone caratteristiche agricole. Non vi sono recinzioni o

altro a delimitare la superficie del lotto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1984	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ermanno Fiore	19/04/1984	129802	17994
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	15/03/1984	4301	3631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		registro Latina	09/03/1984	2073	
		compravendita			
Dal 29/11/2007	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Ranucci	29/11/2007	94102	25615
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	30/11/2007	40823	20902
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	29/11/2007	14744	
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 30/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **pignoramento** derivante da debito
Iscritto a Latina il 15/05/2023
Reg. gen. 13387 - Reg. part. 9627
Quota: 392102,19
Importo: € 392.102,19
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

**** Omissis ****
**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto Certificato di destinazione Urbanistica al comune di Pontinia LT) il 29/07/2024, detto lotto ricade nella sottozona E1 del PRG, e parte di esso ricade nel vincolo di inedificabilità, parte con vincolo di PAI, il tutto come meglio descritto nell'allegato CDU.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.
non esistono manufatti insistenti sul lotto in oggetto

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

non esistono difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - via Migliara 54 sx
Lotto di terreno in zona agricola della superficie catastale di mq. 15.960 (seminativo Irriguo), Zona E del PRG vigente, privo di accesso diretto.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 145, Part. 74, Qualità Seminativo irriguo Valore di stima del bene: € 46.333,48
Per la valutazione del bene, si è fatto riferimento oltre che ai valori riportati nelle tabelle OMI aggiornate, anche ad un secondo metodo attraverso il R.D. (reddito dominicale), che moltiplicato per il coefficiente di rivalutazione e applicando poi al valore trovato il coefficiente moltiplicatore, ci dà una stima del bene. Infine si è poi proceduto alla media dei due valori trovati per ottenere il valore ricercato corrispondente al più probabile valore di mercato del Lotto in oggetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Pontinia (LT) - via Migliara 54 sx	15960,00 mq	2,90 €/mq	€ 46.333,48	100,00%	€ 46.333,48
Valore di stima:					€ 46.333,48

Valore di stima: € 46.333,48

Valore finale di stima: € 46.333,48

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 02/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Severini Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - mappa (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - compravendita
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Foto lotto terreno (Aggiornamento al 13/06/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - catastale con limiti lotto (Aggiornamento al 20/09/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - via Migliara 54 sx
Lotto di terreno in zona agricola della superficie catastale di mq. 15.960 (seminativo Irriguo), Zona E del PRG vigente, privo di accesso diretto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 145, Part. 74, Qualità Seminativo irriguo
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto Certificato di destinazione Urbanistica al comune di Pontinia (LT) il 29/07/2024, detto lotto ricade nella sottozona E1 del PRG, e parte di esso ricade nel vincolo di inedificabilità, parte con vincolo di PAI, il tutto come meglio descritto nell'allegato CDU.

Prezzo base d'asta: € 46.333,48

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.333,48**

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Pontinia (LT) - via Migliara 54 sx		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 145, Part. 74, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	15960,00 mq
Stato conservativo:	il lotto risulta libero		
Descrizione:	Lotto di terreno in zona agricola della superficie catastale di mq. 15.960 (seminativo Irriguo), Zona E del PRG vigente, privo di accesso diretto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		