



TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

I SEZIONE CIVILE

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE- n. 224/2024 R.G.E.



OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio

CREDITORI: Omissis

DEBITORI:



Omissis (Tipologia: Persona fisica), CF: *** data notifica precetto: 30/05/2024**

data notifica pignoramento: 12/07/2024

Omissis (Tipologia: Persona fisica) , CF: * data notifica precetto: 03/06/2024**

data notifica pignoramento: 12/07/2024

CUSTODE GIUDIZIARIO



Avv. Francesca Pepe



Latina, 30/09/2025



IL CTU



Ing. Giovanni Pia



ING. GIOVANNI PIA, LATINA (LT), VIA VIA GIUSTINIANO, 5, CELL.: 393/3149655

1





TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

I SEZIONE CIVILE

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE-R.G.E.n.224/2024

OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio

CREDITORI: Omissis

DEBITORI:

Omissis (Tipologia: Persona fisica) , CF: *** data notifica precetto: 30/05/2024**

data notifica pignoramento: 12/07/2024

Omissis (Tipologia: Persona fisica) , CF: *** data notifica precetto: 03/06/2024**

data notifica pignoramento: 12/07/2024

CUSTODE GIUDIZIARIO

Francesca Pepe

PREMESSA

Al sottoscritto Ing. Giovanni Pia, nato a Formia il 19/10/1984, residente a Minturno in via Rinchiusa snc, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina al n.A1993, nominato C.T.U. in data 12/05/2025 dal G.E. Dott.ssa Elena Saviano, sono stati posti i seguenti quesiti:

- "...Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal Giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma"

ING. GIOVANNI PIA, LATINA (LT), VIA VIA GIUSTINIANO, 5, CELL.: 393/3149655

2

Esame degli atti:

Preso inoltre atto del fascicolo allegato all'incarico di CTU, costituito dai seguenti elaborati indispensabili per la presente perizia, ossia:

- 1) Nota _di_ deposito_ Trascrizione Pignoramento
- 2) Elenco in corso di Custodia Giudiziaria
- 3) Atto di Precetto
- 4) Mutuo
- 5) Pignoramento
- 6) Attestazione _conformità

Inizio delle attività peritali:

Dopo aver convocato le parti per l'inizio delle operazioni peritali in data 14.07.2025 recatosi il giorno e orario concordato da inizio alle stesse:

Il CTU verbalizza che all'appuntamento sono presenti i signori:

- Il sottoscritto CTU Ing. Giovanni Pia.

Decorso il tempo necessario per l'arrivo delle Parti in Causa si è provveduto ad un contatto telefonico all'Avvocato Francesca Pepe quale Custode Giudiziario, dopodiché si è proceduto ad effettuare i rilievi del caso ritenendo necessario un successivo sopralluogo al fine di reperire la documentazione ai fini del sopralluogo medesimo.

In data 08.08.2025 si è proceduto ad effettuare un secondo sopralluogo previa convocazione tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, sugli immobili oggetto di Pignoramento siti in località Salto del Comune di Fondi.

Il CTU verbalizza che all'appuntamento sono presenti i signori:

- Il sottoscritto CTU Ing. Giovanni Pia.

Si è proceduto ad una rilevazione metrica delle serre provvisorie presenti sugli immobili oggetto di sopralluogo riscontrando delle difformità in termini di altezza, area serra e distanza tra le stesse come previsto dal vigente "PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE " ART.21 (Zone R-di rispetto).

Ai fini dell'individuazione del valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento si sono distinti due Lotti così come di seguito riportati:

LOTTO 1

Dati Catastali

Foglio 79 Particella 248-Redditi: dominicale Euro 178,68-agrario Euro 64,19-superficie 4.075 m2.

Quota 1/1

Titolo di provenienza

Atto del 20/01/1994 Pubblico ufficiale NOT. Bartolomeo Sede Formia (LT) Repertorio n.88209-UR Sede Formia(LT) Registrazione n.297 registrato in data 04/02/1994-Donazione Voltura n.2843.1/1994-Pratica n.165429 in atti dal 13/12/2000.

Reg.Part.1816-Reg.Gen.2502

Omissis nato a **** (CZ) il ***** e residente a Fondi (LT), in via *****, pensionato
C.F. *****, coniugato in regime di comunione dei beni.

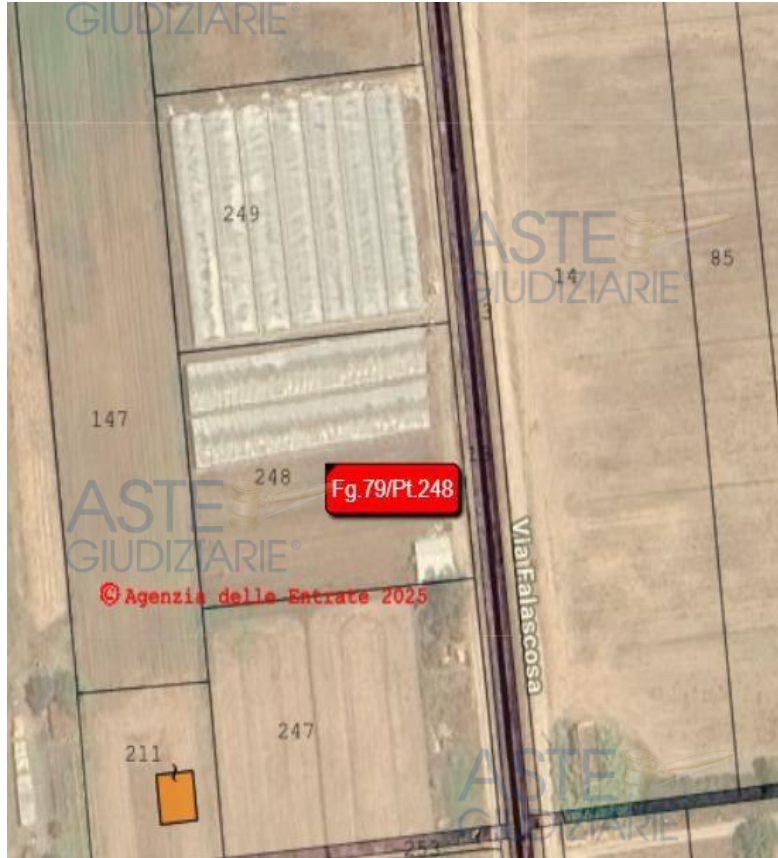
Liberamente e volontariamente, dona, senza riserva alcuna, alla costituita sua figlia **omissis** il seguente immobile: appezzamento di terreno sito in tenimento del comune di Fondi, località salto, della superficie di are quaranta e centiare settantacinque (are 40.75), confinante con le particelle 247, 147 e 249 del foglio 79 e con canale giglio procopio. Citata partita 19 246, a seguito dell'allegato tipo di frazionamento prot. n.1056. RDE 36267 RAF 44.825 ai fini fiscali il valore della presente donazione viene dalle parti dichiarata in Lire 3.000.000.

Articolo nono-detti immobili si trasferiscono nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con ogni accensione e pertinenza, servitù attive e passive, ragioni e diritti inerenti, così come posseduti dal donante al quale sono pervenuti parte per acquisto Fattone. Con Atto per Notar Pisapia di Terracina in data 15.06.1969 Rep.n.16004 Reg.to a Terracina il 01.07.1969 al n.996 vol.72 e trascritto a Latina nei termini a parte: con atto per notar Scognamiglio di Terracina in data 12 novembre 1962 e registrato il 19 novembre 1962 e registrato il 19 novembre 1962 al n.552. Il donante assicura che gli immobili alienati sono liberi da pesi, ipoteche, canoni ed oneri fatto ai donatari altre donazioni. E volere del donante atto donato ai costituiti suoi figli sia dagli stessi, riteniamo a titolo di legittima nella sua futura successione ed di più se vi fosse per disponibile esenta da collocazione.

ING. GIOVANNI PIA, LATINA (LT), VIA VIA GIUSTINIANO, 5, CELL.: 393/3149655

4

Alta proprietà particella 249



Part.147



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Via Falascosa

ASTE GIUDIZIARIE®



Particella 247

ASTE GIUDIZIARIE®

Difformità presenti

Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

ASTE GIUDIZIARIE®

Sono ammesse soltanto nelle zone di rispetto della duna attrezzature in precario di superficie coperta non superiore ai 250 mq. e per un'altezza massima di mt. 3,50 a distanza non inferiore a 1.000 metri l'una dall'altra.

ING. GIOVANNI PIA, LATINA (LT), VIA VIA GIUSTINIANO, 5, CELL.: 393/3149655

5

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Come specificato nel verbale di sopralluogo del 08.08.2025 si sono riscontrate delle difformità inerenti le metrature delle tre attrezzature in precario site sull'immobile oggetto di pignoramento, nello specifico come si evince dalle foto risultano le seguenti risultanze:

SERRA 1

Altezza 3,10 metri inferiore altezza limite 3,50 metri

Superficie totale 9,30 m x 61 m= 568 mq maggiore superficie limite di 250 mq

SERRA 2

Altezza 3,10 metri inferiore altezza limite 3,50 metri

Superficie totale 10,50 m x 61 m= 640,50 mq maggiore superficie limite di 250 mq

SERRA 3

Altezza 2,30 metri inferiore altezza limite 3,50 metri

Superficie totale 17,30 m x 8,40 m= 145,32 mq inferiore superficie limite di 250 mq



Distanza tra le due
serre 2,10 metri

Distanza tra la le due serre è pari a 2,10 metri.







È noto che l'art. 6, comma 1, lettera e), d.P.R. n. 380/2001 contempla tra le opere che configurano un'attività edilizia libera, in quanto tali eseguibili in assenza di titolo abilitativo, «le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola».

Stato di possesso dei beni

Dalle risultanze dello stato di possesso espresse tramite invio telematico del Custode Giudiziario allo scrivente CTU dei beni occupati da terzi risulta un contratto di affitto di fondo rustico con Identificativo del contratto n.TJG23T0034350000F tra :

Omissis nata a **** il **** ed ivi residente in Via **** e con C.F. ****; in qualità di proprietaria (di seguito Parte Concedente), assistita per sua espressa e manifestata richiesta, dal Sig. ***** Presidente e Legale rappresentante protempore CIA Latina,

E

Il Sig. ***** nato a *** il **** ed ivi residente in Via *****, e con C.F. *****, in qualità di conduttore (d'ora in poi Affittuaria), assistita per sua espressa e manifesta richiesta del Sig. *** – **** in rappresentanza di ANCCA-CIA.

DATA, 10 gennaio 2023



Stato Civile e di nascita e/o di residenza e dell'esecutato ed stato di occupazione

Dal Certificato di Residenza ed Estratto Per Riassunto dell'Atto di Matrimonio reperiti presso il Comune di Fondi provincia di Latina risulta:

- *Residenza dell'esecutato*

il giorno ***** alle ore undici e minuti trenta hanno contratto matrimonio in Fondi(LT)

***** nato a **** il **** e residente in Fondi-LT (atto N.176 P.I S.ANNO 1957). E

***** nata a **** il ***** e residente a Fondi-LT (atto N.278 P.I S.A ANNO 1962)

Annotazioni: Nessuna annotazione presente

regime patrimoniale la coppia è sposata in regime di comunione legale dei beni

- *Stato Civile e di nascita*

***** nata il ***** a Fondi con Atto n.278 p.1 s.A a.1962

Risulta iscritta nell'Anagrafe della popolazione residente di questo comune dalla nascita con abitazione in via Ponte Baratta I,192.

- *Impresa*

Indirizzo sede: Fondi(LT) via **** Domicilio digitale:

Numero REA: *****

Codice fiscale e n.iscr.al Registro Impresa: *****

Partita IVA: *****

Forma giuridica: impresa individuale

Data iscrizione: 10/12/1996

Stato Impresa: cancellata

Data cancellazione:20/01/2025

Titolare di impresa individuale: *****

ING. GIOVANNI PIA, LATINA (LT), VIA VIA GIUSTINIANO, 5, CELL.: 393/3149655

10





Data inizio attività: 18/07/1996

Attività agricola: coltivazione ortaggi



Codice ATECO: 01.13

Coltivazione di ortaggi e meloni, radici e tuberi

Numero di addetti dell'impresa rilevati nell'anno 2025

Indipendenti 1



Risultanze Urbanistiche



Pianificazione Urbanistica e Territoriale del Comune di Fondi provincia di Latina:

CERTIFICA



Che il Piano Regolatore Generale, aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n.88 del 16/05/1980 alle modifiche, stralci e prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in Sede di approvazione avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n.1353 del 20.03.1978, ha per i sottoelencati immobili la seguente destinazione urbanistica:



Foglio 79-Mappale 248-Parte zona agricola V3 e parte di rispetto stradale;

Norme Tecniche di Attuazione e Territoriale del P.R.G.



Art.21

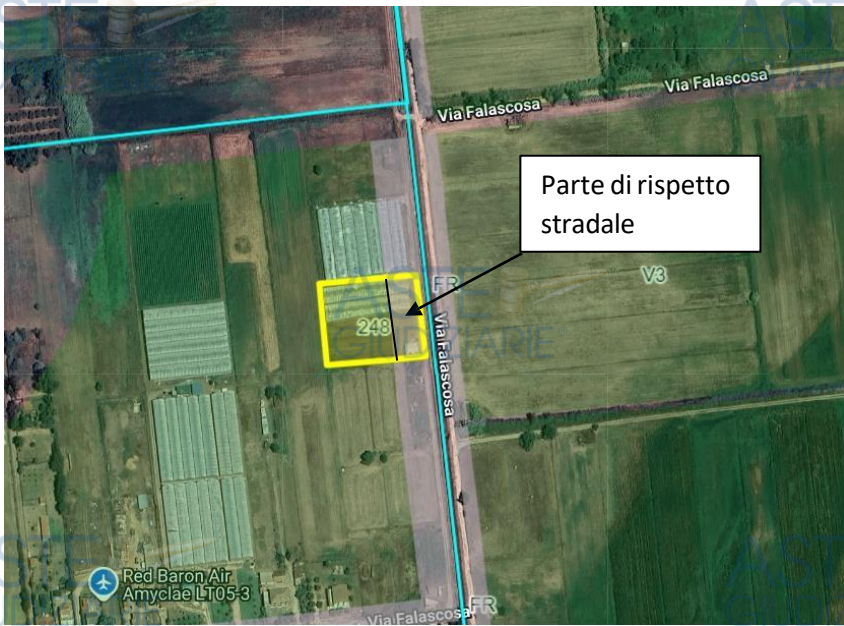


(Zone R-di rispetto)

Nelle zone classificate di rispetto con vincolo assoluto (vincolo cimiteriale, stradale ed altri) è vietata ogni costruzione.

Sono ammesse soltanto nelle zone di rispetto della duna attrezzature in precario di superficie coperta non superiore ai 250 mq. E per un'altezza di mt.3,50 a distanza non inferiore a 1.000 metri l'una dall'altra.





Nelle zone classificate di rispetto con vincolo assoluto (cimiteriale, stradale ed altri) è vietata ogni costruzione. Sono ammesse soltanto nelle zone di rispetto della duna attrezzature in precario. P.N.R. n.33 del 16_06_1973.

Corrispondenza Catastale/titolo di provenienza/frazionamento

Titolo di provenienza

Atto del 20.01.1994 pubblico ufficiale NOT. Bartolomeo sede Formia(LT) Repertorio n.88209-UR Sede Formia(LT) Registrazione n.297 registrato in data 04.02.1994-Donazione Voltura n.2843.1/1994-Pratica n.165429 in atti dal 13.12.2000.

Frazionamento

Del 04.06.1991 Pratica n.165333 in atti dal 13.12.2000(n.1066.1/1991)

Annotazione di immobile: variazione di qualità su dichiarazione di parte.

Ispezione Ipotecaria

1. trascrizione del 09.02.1994-Registro Particolare 1816 Registro Generale 2502

Pubblico ufficiale Bartolomeo Gino Repertorio 88209 del 20.01.1994

Atto tra vivi-Donazione Accettata

2. Trascrizione del 09.02.1994-Registro Particolare 1817 Registro Generale 2503

Pubblico ufficiale Bartolomeo Gino Repertorio del 20.01.1994



Atto tra vivi-Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

3. Iscrizione del 14.04.2003-Registro Particolare 2676 Registro Generale 10819

Pubblico ufficiale Servizio Riscossione tributi conc. di Latina Repertorio 51939 del 09.04.2003

Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi Art 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99

1.Annotazione n.4380 del 06.10.2003(CANCELLAZIONE TOTALE)

4. Iscrizione del 07.10.2004-Registro Particolare 7708 Registro Generale 28782

Pubblico ufficiale Servizio Riscossione Tributi conc. di Latina Repertorio 13865 del 28.08.2004



Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'Art77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99

1.Annotazione n.2457 del 21.05.2009(CANCELLAZIONE TOTALE)

5. Iscrizione del 30.01.2009-Registro Particolare 360 Registro Generale 2622

Pubblico ufficiale Liguori Gennaro Repertorio 49952/11314 del 28.01.2009

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario

Documenti successivi correlati:

1.Comunicazione n.1623 del 24.06.2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07.06.2016.

Cancellazione totale eseguita in data 08.07.2016(Art. comma 8-decies DL 7/2007-Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

6. Iscrizione del 19.05.2016-Regitro Particolare 1724 Registro Generale 10486

Pubblico ufficiale Schettino Marciano Repertorio 13023/9585 del 12.05.2016

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

7. Trascrizione del 07.08.2024-Registro Particolare 16693 Registro Generale 21271

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 3935 del 27.07.2024

Atto Esecutivo o Cautelare-Verbale di Pignoramento Immobili



Corrispondenza Catastale

Esaminati i documenti catastali reperiti presso l'Agenda delle Entrate di Latina (Conservatoria), gli atti autorizzativi reperiti tramite accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Fondi provincia di



Latina, tramite il portale telematico del Comune di Fondi e dopo aver effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, il CTU ha accertato e dichiara la conformità dei beni.

Descrizione – Stima degli immobili

Trattasi prevalentemente di terreno ORTO IRRIGUO ricadente in parte agricola V3 e parte di rispetto stradale sito nel Comune di Fondi. La particella risulta in parte coltivazione in serra ed in parte non risulta nessuna coltivazione in corso (vedi documentazione fotografica allegata). In particolare il terreno si trova in una zona pianeggiante e confina per un lato con un canale irriguo, la qual cosa o rende più facilmente liquidabile.

La valutazione di ogni singola particella di proprietà è stata effettuata tenendo conto del valore venale ad ettaro dei terreni I Valori agricoli medi sono stati acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali dell'agenzia dell'Entrate, in particolare nella zona di interesse ha evidenziato un valore agricolo in questo caso specifico ORTO IRRIGUO 27.795 Euro/Ha.



Ufficio provinciale di LATINA
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 02/12/2021
Ora: 11.27.10

Annualità 2006 - in corso di aggiornamento

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 1 del 31/01/2006*

*Pubblicazione sul BUR
n. - del -*

COLTURE	REGIONE AGRARIA N° 1 MAENZA- ROCCAGORGA Comuni di: MAENZA, ROCCAGORGA				REGIONE AGRARIA N° 2 BASSIANO-CORI- NORMA-PRIVERNO-SERMONETA-SEZZE-ROCCAMASSIMA Comuni di: BASSIANO, CORI, NORMA, PRIVERNO, ROCCAMASSIMA, SERMONETA, SEZZE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	4360				7085			
BOSCO D'ALTO FUSTO	4360				7085			
CANNETO					8720			
CASTAGNETO	6540				7085			
FRUTTETO					23980			
ORTO	14170				20710			
ORTO IRRIGUO					27795			
PASCOLO	5450				5450			

Considerati i precedentemente esposti, le caratteristiche del terreno e la sua superficie pari a 4.075 m² che espresso in ettaro si ha 0,4075, che moltiplicando il prezzo di riferimento per la superficie del terreno espressa in ettaro fornisce il valore di stima pari ad euro 11.326,00. Considerando il reddito dominicale con una rivalutazione del 25% ove risulta che:

il valore così espresso si moltiplica per un coefficiente pari a 135 per terreno non coltivato ed un coefficiente pari a 75% per terreni coltivati.

Tenuto conto della percentuale di coltivazione si hanno le i seguenti valori:

dominicale Euro 178,68x1,25x135=30.152,25 euro

ING. GIOVANNI PIA, LATINA (LT), VIA VIA GIUSTINIANO, 5, CELL.: 393/3149655



dominicale Euro 178,68x1,25x75=16.751,25 euro

in questo caso si ha un valore medio di 23.451,75 euro.

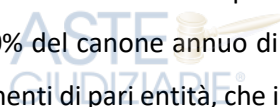


Secondo criterio di stima fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Il valore di mercato V_x è determinato dalla seguente espressione:



$$V_x = B_f / i$$

B_f è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile canone stimato in euro 6.000 (considerato canone medio tra gli immobili) tenuto conto delle spese che il possessore deve mantenere sostenere e tale quantità è forfetizzabile nel 20% del canone annuo di locazione. i è l'interesse reale ovvero il saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità, che in questo caso l'interesse reale è pari a $i=31,8\%$



$$V_x = B_f / i = 6.000 * 0,80 / 0,0318 = 15.094,33 \text{ euro}$$



Tenuto conto dei criteri di stima si è ritenuto opportuno considerare un valore medio dei stessi valori ricavati dai parametri di valutazione come esplicitati precedentemente che in questo caso è pari ad euro 16.624,03.

Il sottoscritto Ing. Giovanni Pia ritiene che il valore/stima dell'immobile oggetto di pignoramento censito al foglio 79 particella 248 è pari ad euro **16.624,03 (sedicimilaseicentoventiquattro, 03)**.



LOTTO 2

Dati Catastali



Foglio 79 Particella 249-Redditi: dominicale Euro 37,69-agrario Euro 30,53-superficie 4.077 m2.

Quota 1/1



ING. GIOVANNI PIA, LATINA (LT), VIA VIA GIUSTINIANO, 5, CELL.: 393/3149655

15





Titolo di provenienza



Atto del 13-05-1997 Pubblico ufficiale DR. Lottini Sede Latina(LT) Repertorio n.38358-UR Sede Latina (LT) Repertorio n.38358-UR Sede Latina(LT) Registrazione n.1958 registrato in data 28-05-1997- Compravendita Voltura n.2883.1/1997-Pratica n.139979 in atti dal 22-06-2001.



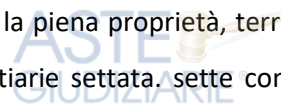
Reg.part.art.7216-gen.n.10291

Omissis, coltivatrice diretta, nata a Terracina il ***** ed ivi residente in via ***** C.F. *****.

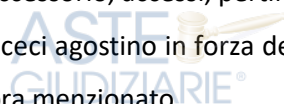


Omissis, casalinga, nata a Fondi il ***** ed ivi residente in via **** C.F. *****.

Omissis vende alla Sig. **Omissis** che accetta ed acquista la piena proprietà, terreno Salto nel Comune di Fondi, località Salto esteso are 40.77(are quaranta e centiarie settata sette confinante con le ***, alta proprietà dell'acquirente, proprietà *** part.147, 294(ex 58/c).



Art.2 La vendita viene effettuata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui il Cespite attualmente si trova e comprende ogni diritto accessorio, accessi, pertinenza, servitù attiva e passiva il tutto come pervenuto alla parte venditrice dal padre ceci agostino in forza dell'atto di donazione per notaio Bartolomeo di Formia del 20.1.1994 rep.n.88209 sopra menzionato.



Art.3) comp.in lire 3.500.000

La parte venditrice dichiara di aver ricevuto, prima della stipula del presente atto tale somma, rilascia quietanza a saldo e rinuncia all'ipoteca legale.



ING. GIOVANNI PIA, LATINA (LT), VIA VIA GIUSTINIANO, 5, CELL.: 393/3149655

16





Art.4) la parte venditrice garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità del cespite alienato e l'assenza di oneri, pesi, privilegi (anche fiscali) trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli. Confermano le parti di aver dispensato me notaio delle visure ipotecarie.



Art.5) La parte acquirente dichiara che non sussistono nei confronti della parte venditrice i rapporti di cui all'art.26 del D.P.R. 131/86.



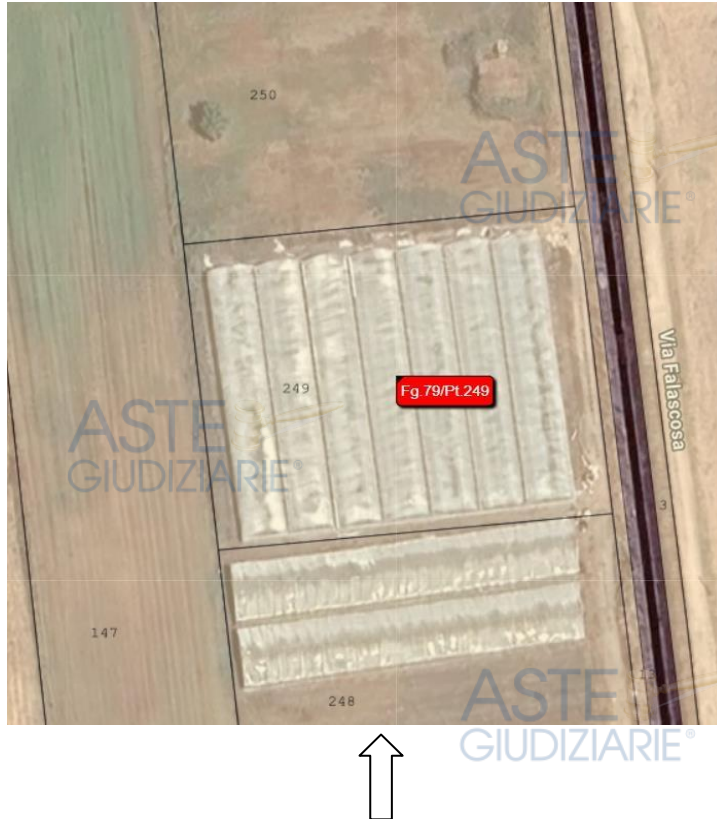
ART.6) Legge 28 febbraio 1985 n.47 certificato di destinazione urbanistica. La parte venditrice dichiara che dalla data del rilascio del certificato non sono intervenute modificazione degli strumenti urbanistici.



Art.7) Legge 19 maggio 1975 n.151 l'acquirente dichiara di essere in regime di comunione legale dei beni, e di aver alienato un bene personale.



Altra proprietà particella 250
↓



Via Falascosa

Part. 248 (Medesima Proprietà)
↑

Difformità presenti

Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Sono ammesse soltanto nelle zone di rispetto della duna attrezzature in precario di superficie coperta non superiore ai 250 mq. e per un'altezza massima di mt. 3,50 a distanza non inferiore a 1.000 metri l'una dall'altra.





Serra congiunta

Altezza= 3,80 metri

Larghezza singola serra=7,53metri



SERRA 1

Distanza longitudinale=49,10 metri



SERRA 1

Altezza 3,80 metri maggiore altezza limite 3,50 metri

Superficie totale 49,10 m x 7,53 m = 369,723 mq maggiore superficie limite di 250 mq

È noto che l'art. 6, comma 1, lettera e), d.P.R. n. 380/2001 contempla tra le opere che configurano un'attività edilizia libera, in quanto tali eseguibili in assenza di titolo abilitativo, «le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola».



Stato di possesso dei beni

Dalle risultanze dello stato di possesso espresse tramite invio telematico del Custode Giudiziario allo scrivente CTU dei beni occupati da terzi risulta un contratto di affitto di fondo rustico con Identificativo del contratto n.TJG23T0034350000F tra :

Omissis nata a Fondi(LT) il **** ed ivi residente in Via **** e con C.F. *****; in qualità di proprietaria (di seguito Parte Concedente), assistita per sua espressa e manifestata richiesta, dal Sig. ***** Presidente e Legale rappresentante protempore CIA Latina,

E

Il Sig. **Omissis** nato a Fondi(LT) il ***** ed ivi residente in Via *****, e con C.F.*****, in qualità di conduttore(d'ora in poi Affittuaria), assistita per sua espressa e manifesta richiesta del Sig. ***** – ***** in rappresentanza di ANCCA-CIA.

Data, 10 gennaio 2023

Stato Civile e di nascita e/o di residenza e dell'esecutato ed stato di occupazione

Dal Certificato di Residenza ed Estratto Per Riassunto dell'Atto di Matrimonio reperiti presso il Comune di Fondi provincia di Latina risulta:

- Residenza dell'esecutato

il giorno ***** alle ore undici e minuti trenta hanno contratto matrimonio in Fondi(LT)

Omissis nato a Fondi(LT) il ***** e residente in Fondi-LT (atto N.176 P.I S.ANNO 1957). E

Omissis nata a Fondi(LT) il ***** e residente a Fondi-LT (atto N.278 P.I S.A ANNO 1962)

Annotazioni: Nessuna annotazione presente

regime patrimoniale la coppia è sposata in regime di comunione legale dei beni

- Stato Civile e di nascita

ING. GIOVANNI PIA, LATINA (LT), VIA VIA GIUSTINIANO, 5, CELL.: 393/3149655

22



Omissis nata il *** a Fondi con Atto n.278 p.1 s.A a.1962



Risulta iscritta nell'Anagrafe della popolazione residente di questo comune dalla nascita con abitazione in via ****.

- Impresa

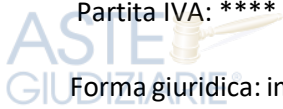
Indirizzo sede: Fondi(LT) via ***** Domicilio digitale:



***** Numero REA: LT-115175

Codice fiscale e n.iscr.al Registro Impresa: *****

Partita IVA: ****



Forma giuridica: impresa individuale

Data iscrizione: 10/12/1996

Stato Impresa: cancellata

Data cancellazione:20/01/2025



Titolare di impresa individuale: **Omissis**

Data inizio attività: 18/07/1996

Attività agricola: coltivazione ortaggi



Codice ATECO: 01.13

Coltivazione di ortaggi e meloni, radici e tuberi

Numero di addetti dell'impresa rilevati nell'anno 2025

Indipendenti 1



ING. GIOVANNI PIA, LATINA (LT), VIA VIA GIUSTINIANO, 5, CELL.: 393/3149655

23





Risultanze Urbanistiche

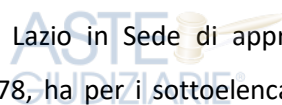
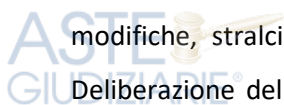


Pianificazione Urbanistica e Territoriale del Comune di Fondi provincia di Latina:



CERTIFICA

Che il Piano Regolatore Generale, aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n.88 del 16/05/1980 alle modifiche, stralci e prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in Sede di approvazione avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n.1353 del 20.03.1978, ha per i sottoelencati immobili la seguente destinazione urbanistica:



Foglio 79-Mappale 249-Parte zona agricola V3 e parte di rispetto stradale;

Norme Tecniche di Attuazione e Territoriale del P.R.G.



Art.21

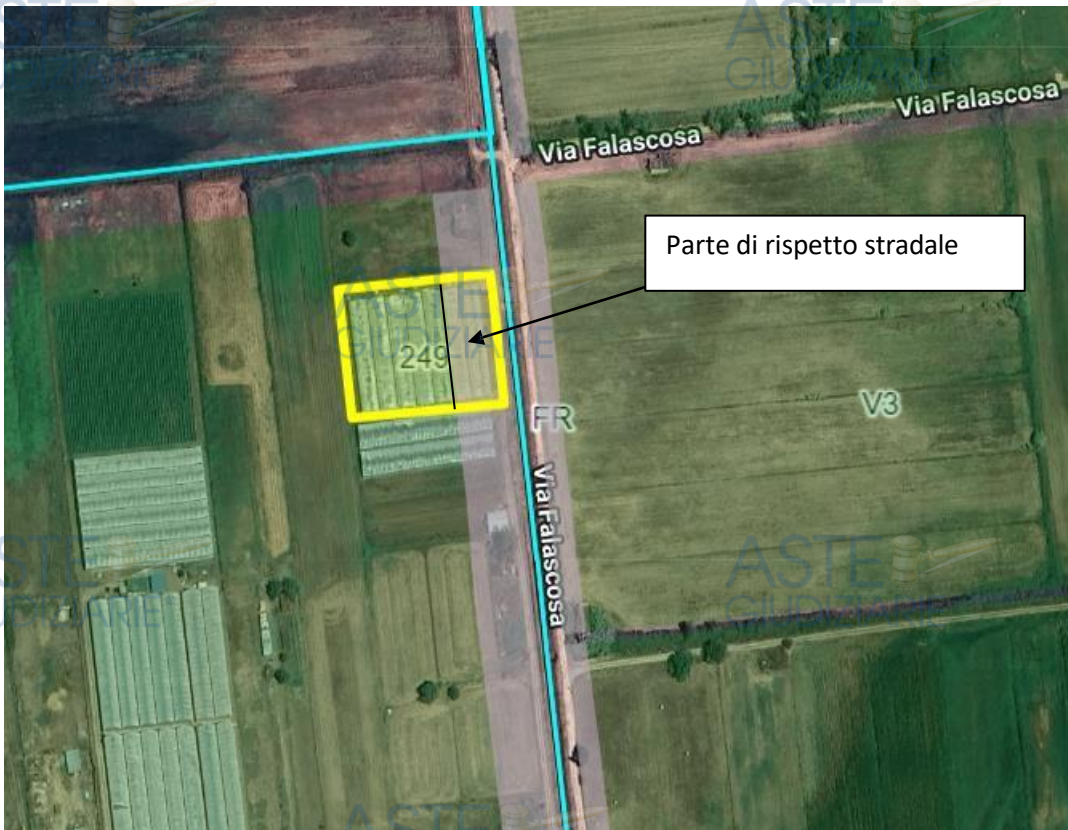
(Zone R-di rispetto)

Nelle zone classificate di rispetto con vincolo assoluto (vincolo cimiteriale, stradale ed altri) è vietata ogni costruzione.



Sono ammesse soltanto nelle zone di rispetto della duna attrezzature in precario di superficie coperta non superiore ai 250 mq. E per un'altezza di mt.3,50 a distanza non inferiore a 1.000 metri l'una dall'altra.





Nelle zone classificate di rispetto con vincolo assoluto (cimiteriale, stradale ed altri) è vietata ogni costruzione. Sono ammesse soltanto nelle zone di rispetto della duna attrezzature in precario. P.N.R. n.33 del 16_06_1973.

Corrispondenza Catastale/titolo di provenienza/frazionamento

Titolo di provenienza

Atto del 13-05-1997 Pubblico ufficiale DR. Lottini Sede Latina(LT) Repertorio n.38358-UR Sede Latina (LT) Repertorio n.38358-UR Sede Latina(LT) Registrazione n.1958 registrato in data 28-05-1997-Compravendita Voltura n.2883.1/1997-Pratica n.139979 in atti dal 22-06-2001.

Frazionamento

Del 04.06.1991 Pratica n.165333 in atti dal 13.12.2000(n.1066.1/1991)

Annotazione di immobile: variazione di qualità su dichiarazione di parte.



Ispezione Ipotecaria

8. trascrizione del 09.02.1994-Registro Particolare 1816 Registro Generale 2502

Pubblico ufficiale Bartolomeo Gino Repertorio 88209 del 20.01.1994

Atto tra vivi-Donazione Accettata

9. Trascrizione del 09.02.1994-Registro Particolare 1817 Registro Generale 2503

Pubblico ufficiale Bartolomeo Gino Repertorio 88209 del 20.01.1994

Atto tra vivi-Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

10. Trascrizione del 12.06.1997-Registro Particolare 7216 Registro Generale 10291

Pubblico ufficiale Lottini Massimo Repertorio 38358 del 13.05.1997

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

11. Iscrizione del 14.04.2003-Registro Particolare 2676 Registro Generale 10819

Pubblico ufficiale Servizio Riscossione Tributi conc. di Latina Repertorio 51939 del 09.04.2003

Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'Art77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99

1.Annotazione n.4380 del 06.10.2003(CANCELLAZIONE TOTALE)

12. Iscrizione del 30.01.2009-Registro Particolare 360 Registro Generale 2622

Pubblico ufficiale Liguori Gennaro Repertorio 49952/11314 del 28.01.2009

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario

Documenti successivi correlati:

1.Comunicazione n.1623 del 24.06.2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07.06.2016.

Cancellazione totale eseguita in data 08.07.2016(Art. comma 8-decies DL 7/2007-Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

13. Iscrizione del 19.05.2016-Regitro Particolare 1724 Registro Generale 10486





Pubblico ufficiale Schettino Marciano Repertorio 13023/9585 del 12.05.2016



Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

14. Trascrizione del 07.08.2024-Registro Particolare 16693 Registro Generale 21271

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 3935 del 27.07.2024



Atto Esecutivo o Cautelare-Verbale di Pignoramento Immobili



Corrispondenza Catastale



Esaminati i documenti catastali reperiti presso l'agenzia delle Entrate di Latina(Conservatoria), gli atti autorizzativi reperiti tramite accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Fondi provincia di Latina, tramite il portale telematico del Comune di Fondi e dopo aver effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, il CTU ha accertato e dichiara la conformità dei beni.

Descrizione – Stima degli immobili



Trattasi prevalentemente di terreno Seminativo ricadente in parte agricola V3 e parte di rispetto stradale sito nel Comune di Fondi. La particella risulta completamente coltivazione in serra (vedi documentazione fotografica allegata). In particolare il terreno si trova in una zona pianeggiante e confina per un lato con un canale irriguo, la qual cosa o rende più facilmente liquidabile.



La valutazione di ogni singola particella di proprietà è stata effettuata tenendo conto del valore venale ad ettaro dei terreni I Valori agricoli medi sono stati acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali dell'agenzia dell'Entrate, in particolare nella zona di interesse ha evidenziato un valore agricolo in questo caso specifico Seminativo 8.175 Euro/Ha(Fondi ricade in Regione Agraria n.1).



Annualità 2006 - in corso di aggiornamento

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 1 del 31/01/2006

Pubblicazione sul BUR
n. - del -

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 1 MAENZA- ROCCAGORGA Comuni di: MAENZA, ROCCAGORGA				REGIONE AGRARIA N°: 2 BASSIANO-CORI- NORMA-PRIVERNO-SERMONE-IA-SEZZE-ROCCAMASSIMA Comuni di: BASSIANO, CORI, NORMA, PRIVERNO, ROCCAMASSIMA, SERMONETA, SEZZE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	4360				7085			
BOSCO D'ALTO FUSTO	4360				7085			
CANNETO					8720			
CASTAGNETO	6540				7085			
FRUTTETO					23980			
ORTO	14170				20710			
ORTO IRRIGUO					27795			
PASCOLO	5450				5450			
PASCOLO ARBORATO	2725				3270			
PASCOLO CESPUGLIATO	2725				2725			
PRATO	6540				8720			
PRATO ARBORATO	7085				9265			
PRATO IRRIGUO					13625			
SEMINATIVO	8175				14170			

Considerati i precedentemente esposti, le caratteristiche del terreno e la sua superficie pari a 4.077 m2 che espresso in ettaro si ha 0,4077, che moltiplicando il prezzo di riferimento per la superficie del terreno espressa in ettaro fornisce il valore di stima pari ad euro 3.332,95. Considerando il reddito dominicale con una rivalutazione del 25% ove risulta che:

il valore così espresso si moltiplica per un coefficiente pari a 135 per terreno non coltivato ed un coefficiente pari a 75% per terreni coltivati.

Tenuto conto della percentuale di coltivazione si hanno le i seguenti valori:

dominicale Euro $37,69 \times 1,25 \times 75 = 3.533,44$ euro

Secondo criterio di stima fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Il valore di mercato V_x è determinato dalla seguente espressione:

$$V_x = B_f / i$$

B_f è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile canone stimato in euro 6.000 (considerato canone medio tra gli immobili) tenuto conto delle spese che il possessore deve mantenere sostenere e tale quantità è forfetizzabile nel 20% del canone annuo di locazione. i è l'interesse reale ovvero il saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità, che in questo caso l'interesse reale è pari a $i = 29,7\%$

$$V_x = B_f / i = 6.000 / 0,297 = 16.161,61 \text{ euro}$$

Tenuto conto dei criteri di stima si è ritenuto opportuno considerare un valore medio dei stessi valori ricavati dai parametri di valutazione come esplicitati precedentemente che in questo caso è pari ad euro 7.676,00.

Il sottoscritto Ing. Giovanni Pia ritiene che il valore/stima dell'immobile oggetto di pignoramento censito al foglio 79 particella 249 è pari ad euro **7.676,00(settemilaseicentosestantasei, 00)**.

ALLEGATI:

Visura Attuale immobile

Ispezione Ipotecaria

Certificato di residenza

Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

Elaborato planimetrico

Verbale di sopralluogo del 14.07.2025(inizio operazioni peritali)

Verbale di sopralluogo del 08.08.2025

Raccomandata con ricevuta di ritorno avviso comunicazione sopralluogo

Comunicazione sopralluogo

Certificato di destinazione urbanistica

Visura Camerale Registro Imprese

Visura attuale per soggetto

Latina (LT), 30/09/2025

IL CTU

ING. GIOVANNI PIA