

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Valeri Valerio, nell'Esecuzione Immobiliare 259/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 259/2019 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 162.960,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

All'udienza del 10/10/2023, il sottoscritto Geom. Valeri Valerio, con studio in Viale Spagna, 13 - 00041 - Albano Laziale (RM), email valeriovaleri64@gmail.com, PEC valerio.valeri@geopec.it, Tel. 347 2433725, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2023 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 Sermoneta (LT) - Via Dormigliosa

DESCRIZIONE

Trattasi di un fondo agricolo seminativo, distinto attualmente con propri identificativi catastali, a seguito dell'attività di frazionamento eseguito dallo scrivente, al fine di stralciarlo dalla maggior consistenza cui di fatto oggi è parte. In loco sono stati posti picchetti individuanti gli allineamenti dei nuovi confini delle derivate particelle.

L'accesso autonomo al fondo oggetto dell'esecuzione dovrà essere realizzato in corrispondenza di Via Dormigliosa, in quanto, attualmente, l'accesso a tali porzioni avviene attraverso la residua proprietà dell'Esecutata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Nell'intero fondo originariamente interessato dalla procedura esecutiva, risultano essere presenti diversi edifici; dalle verifiche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Sermoneta, è stato possibile reperire un progetto risalente al 1956, il quale prevedeva l'edificazione di una casa colonica abitativa al piano primo con annessi, al piano terra, magazzino e stalla.

E' stato inoltre reperito un successivo progetto, risalente al 1991, al quale però non è seguito il rilascio di alcun titolo edilizio.

In loco, oltre all'originaria casa colonica, la quale ha subito modifiche divisionali interne, nonché parziali cambi d'uso di porzioni del piano terra, sono stati rilevati ampliamenti, nonché realizzazione di nuovi manufatti, privi di titoli edilizi autorizzativi.

Non essendo mai stata dichiarata in Catasto dei Fabbricati nessuna delle unità immobiliari presenti in loco, l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Latina ha proceduto alla costituzione d'ufficio, nell'anno 2012, di n° 5 unità immobiliari urbane, individuandole quali subalterni da 1 a 5 della particella n° 157, con attribuzione di rendita presunta, con consistenze e destinazioni d'uso non corrispondenti con il reale stato dei luoghi; in tale fattispecie non è prevista neppure la redazione delle planimetrie catastali (c.d. "case fantasma").

Inoltre, a seguito di verbale di sequestro preventivo per abusivismo edilizio del 03.12.2016, è stata emessa l'ordinanza di demolizione del 10.02.2017, nonché l'avvio del procedimento di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.



In riscontro a formale richiesta dello scrivente, il Comune di Sermoneta ha certificato che l'immobile interessato non risulta acquisito al proprio patrimonio e che il procedimento avviato non risulta concluso.

Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, all'art. n° 31, prevede che "se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita".

Lo scrivente rilevando la circostanza che il procedimento di acquisizione al patrimonio comunale non è ancora concluso, e che gli immobili interessati ricadono all'interno del fondo originariamente oggetto della procedura esecutiva, previa autorizzazione del G.E., ha stralciato, perimetralmente a tutti i manufatti presenti in loco, un'area totale pari ad almeno dieci volte la somma di tutte le superfici coperte presenti.

Lo scrivente ha determinato tali superfici coperte, includendo tutti i piani, comprendendo anche le tettoie ed i locali pertinenziali, in mq. 1.307.

Conseguentemente, ha determinato cautelativamente in mq. 15.000 la superficie da stralciare, perimetralmente ai corpi di fabbrica, da non assoggettare alla procedura esecutiva.

Fatto salvo quanto previsto dalla Legge della Regione Lazio n° 38 del 22.12.1999, ed in particolare al Titolo IV, è stato eseguito un frazionamento finalizzato alla derivazione, dall'intero compendio, di una porzione di terreno da dover assoggettare alla procedura, in Catasto Terreni attualmente distinto con le particelle n. 171, 173, 175, avente una superficie catastale pari a mq. 46.560, con accesso autonomo da dover realizzare lungo Via Dormigliosa.



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Dormigliosa

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Il fondo risulta confinare a sud/est con Via Dormigliosa, a sud con la particella n. 201 del foglio n. 50, ad ovest con il torrente Teppia, a nord/est con le particelle n. 169 e 170 del foglio n. 19; lo stesso fondo risulta confinare con le particelle n. 157, 174, 176 del foglio n. 19, di proprietà dell'Esecutata, stralciate dalla procedura.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	46560,00 mq	46560,00 mq	1	46560,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				46560,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46560,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'Esecutata risulta titolare catastale del fondo oggetto dell'esecuzione.

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
19	171				FU D ACCERT		44747 mq			
19	173				Seminativo	02	1307 mq	18,09 €	12,15 €	
19	175				Seminativo	02	506 mq	7 €	4,7 €	

Corrispondenza catastale

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

Si specifica che le particelle catastali costituenti il lotto risultano essere derivate da quelle, di maggior consistenza, oggetto di pignoramento, e non includono fabbricati.

PRECISAZIONI

Si rileva che la porzione oggetto della procedura, come identificata con gli attuali dati catastali (particelle n. 171, 173, 175), al momento dell'atto e del pignoramento risultavano essere parte di una maggior consistenza (particelle n. 23, 49, 71).

PATTI

Le porzioni da dover assoggettare alla procedura, in Catasto Terreni attualmente distinte con le particelle n. 171, 173, 175, avente una superficie catastale pari a mq. 46.560, con accesso autonomo da dover realizzare lungo Via Dormigliosa, non risultano essere delimitate da alcuna opera di recinzione in corrispondenza dei derivati confini catastali con il residuo fondo di proprietà dell'Esecutata, interessato da edifici.

STATO CONSERVATIVO

Il fondo risulta essere seminativo.

PARTI COMUNI

Attualmente l'accesso alla porzione del fondo in argomento, essendo contiguo e non delimitato rispetto alla porzione stralciata dal procedimento, avviene direttamente transitando su quest'ultima, attraverso ingressi da Via Dormigliosa. Necessiterà, pertanto, realizzare nuovo ingresso dalla medesima Via Dormigliosa per autonomo accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Il fondo interessato dovrà dotarsi di accesso autonomo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo, di tipo seminativo, con profilo altimetrico pianeggiante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta essere coltivato quale seminativo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/10/2002	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COPPOLA GIUSEPPE	18/10/2002	26498	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Latina	21/10/2002	25419	17793
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rileva che gli identificativi catastali, al momento dell'atto e del pignoramento, risultavano essere quelli in atti, precedenti al frazionamento eseguito dal C.T.U., per mezzo del quale sono state stralciate le porzioni, da sottoporre alla procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Latina il 14/06/2017
Reg. gen. 13285 - Reg. part. 2017
Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Latina il 05/03/2003
Reg. gen. 6470 - Reg. part. 3987
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Latina il 13/09/2019
Reg. gen. 21054 - Reg. part. 15314
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si rileva che grava sul fondo oggetto della procedura, congiuntamente ad altri immobili, la domanda di divisione giudiziale sopraindicata, in favore di **** Omissis **** (quest'ultimo dante causa dell'Esecutata).

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di fondo agricolo, la cui edificazione è normata, oltre che da quanto prescritto dalle norme di P.R.G., dalla Legge Regionale n° 38 del 22/12/1999 e s.m.i. Si rileva, peraltro, che la porzione del fondo oggetto di procedura, congiuntamente ad altra porzione stralciata dalla medesima, sono state già interessate da attività edificatoria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di porzione di fondo agricolo, la quale, congiuntamente ad altra porzione stralciata dalla procedura, è stata già interessata da attività edificatoria, anche in violazione delle normative edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dovendosi dotare di accesso autonomo, non si prevede promiscuità con residuale porzione stralciata dalla procedura.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Non necessita procedere alla formazione di più lotti.

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Dormigliosa
Trattasi di un fondo agricolo seminativo, distinto attualmente con propri identificativi catastali, a seguito dell'attività di frazionamento eseguito dallo scrivente, al fine di stralciarlo dalla maggior consistenza cui di fatto oggi è parte. In loco sono stati posti picchetti individuanti gli allineamenti dei nuovi confini delle derivate particelle. L'accesso autonomo al fondo oggetto dell'esecuzione dovrà essere realizzato in corrispondenza di Via Dormigliosa, in quanto, attualmente, l'accesso a tali porzioni avviene attraverso la residua proprietà dell'Esecutata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 171, Qualità FU D ACCERT - Fg. 19, Part. 173, Qualità Seminativo - Fg. 19, Part. 175, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 162.960,00

Nella determinazione del valore unitario si è tenuto conto dei costi da dover sopportare al fine di materializzare in loco i confini con la residua proprietà dell'Esecutata, stralciata dalla procedura, per mezzo di paletti e rete metallica, nonché per la realizzazione di nuovo, autonomo accesso carrabile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Sermoneta (LT) - Via Dormigliosa	46560,00 mq	3,50 €/mq	€ 162.960,00	100,00%	€ 162.960,00
Valore di stima:					€ 162.960,00

Valore di stima: € 162.960,00

Valore finale di stima: € 162.960,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rileva che grava sul fondo oggetto della procedura, congiuntamente ad altri immobili, la domanda di divisione giudiziale trascritta il 05/03/2003, in favore di **** Omissis **** (quest'ultimo dante causa

dell'Esecutata).

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.

Albano Laziale, li 24/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Valeri Valerio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralcio di mappa catastale con individuazione del fondo
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catasto fabbricati e terreni per soggetto
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure storiche catasto terreni particelle 171-173-175
- ✓ N° 4 Foto - Riprese fotografiche
- ✓ N° 5 Altri allegati - Comunicazioni attività peritali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbali operazioni peritali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Invio verbali operazioni peritali
- ✓ N° 8 Certificato destinazione urbanistica - Certificazione destinazione urbanistica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Istanza del 05.06.2025
- ✓ N° 10 Altri allegati - Comunicazione risultanze picchettamento
- ✓ N° 11 Altri allegati - Comunicazione frazionamento al comune di Sermoneta
- ✓ N° 12 Altri allegati - Attestazione Comune di Sermoneta procedimento di acquisizione

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - Via Dormigliosa

Trattasi di un fondo agricolo seminativo, distinto attualmente con propri identificativi catastali, a seguito dell'attività di frazionamento eseguito dallo scrivente, al fine di stralciarlo dalla maggior consistenza cui di fatto oggi è parte. In loco sono stati posti picchetti individuanti gli allineamenti dei nuovi confini delle derivate particelle. L'accesso autonomo al fondo oggetto dell'esecuzione dovrà essere realizzato in corrispondenza di Via Dormigliosa, in quanto, attualmente, l'accesso a tali porzioni avviene attraverso la residua proprietà dell'Esecutata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 171, Qualità FU D ACCERT - Fg. 19, Part. 173, Qualità Seminativo - Fg. 19, Part. 175, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Trattasi di fondo agricolo, la cui edificazione è normata, oltre che da quanto prescritto dalle norme di P.R.G., dalla Legge Regionale n° 38 del 22/12/1999 e s.m.i. Si rileva, peraltro, che la porzione del fondo oggetto di procedura, congiuntamente ad altra porzione stralciata dalla medesima, sono state già interessate da attività edificatoria.

Prezzo base d'asta: € 162.960,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 259/2019 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 162.960,00**

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Sermoneta (LT) - Via Dormigliosa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 171, Qualità FU D ACCERT - Fg. 19, Part. 173, Qualità Seminativo - Fg. 19, Part. 175, Qualità Seminativo	Superficie	46560,00 mq
Stato conservativo:	Il fondo risulta essere seminativo.		
Descrizione:	Trattasi di un fondo agricolo seminativo, distinto attualmente con propri identificativi catastali, a seguito dell'attività di frazionamento eseguito dallo scrivente, al fine di stralciarlo dalla maggior consistenza cui di fatto oggi è parte. In loco sono stati posti picchetti individuanti gli allineamenti dei nuovi confini delle derivate particelle. L'accesso autonomo al fondo oggetto dell'esecuzione dovrà essere realizzato in corrispondenza di Via Dormigliosa, in quanto, attualmente, l'accesso a tali porzioni avviene attraverso la residua proprietà dell'Esecutata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno risulta essere coltivato quale seminativo.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Latina il 14/06/2017

Reg. gen. 13285 - Reg. part. 2017

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Latina il 13/09/2019

Reg. gen. 21054 - Reg. part. 15314

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura