

## TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Magali Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 267/2023 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                      | 3  |
| Premessa .....                                                     | 3  |
| Descrizione .....                                                  | 3  |
| Lotto Unico .....                                                  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 3  |
| Titolarità .....                                                   | 4  |
| Confini.....                                                       | 4  |
| Consistenza.....                                                   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 5  |
| Dati Catastali .....                                               | 6  |
| Precisazioni .....                                                 | 6  |
| Patti.....                                                         | 6  |
| Stato conservativo .....                                           | 6  |
| Parti Comuni .....                                                 | 7  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                           | 7  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 7  |
| Stato di occupazione.....                                          | 7  |
| Provenienze Ventennali.....                                        | 8  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                    | 10 |
| Normativa urbanistica .....                                        | 11 |
| Regolarità edilizia .....                                          | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 11 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 11 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                        | 14 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 267/2023 del R.G.E. .... | 15 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 15 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....       | 16 |

All'udienza del 16/10/2024, il sottoscritto Geom. Magali Marco, con studio in Via dell'Olmo n. 9 - 04100 - Latina (LT), email geomarcomagali@gmail.com, PEC marco.magali@geopec.it, Tel. 329 2974192, Fax 0773 1533414, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Cioccatelli s.n.c., piano T

I beni in oggetto si trovano nella zona agricola periferica di Latina (LT) - Località Borgo Sabotino - in Strada Cioccatelli s.n.c., a circa 2,5 km. rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale di Borgo Sabotino (ed circa 9 km. dal centro di Latina) e dai principali servizi (parcheggi o di servizi in generale).

Trattasi di n. 3 terreni non edificabili contigui, adibiti alla coltivazione, risultanti di proprietà della Soc. \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* (esecutato) per la quota di proprietà 1/1. I terreni sono posti al Piano Terra, con ingresso su via pubblica (Strada Cioccatelli), inseriti in contesto agricolo periferico, con sparuta presenza di case.

I terreni risultano catastalmente distinti al Foglio 224 Particelle 12-1035-1039 del Comune di Latina.

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.

In data 13/12/2024, conseguentemente alle raccomandate inviate alle parti per la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali, congiuntamente al delegato del Custode Giudiziario Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si è proceduto ad effettuare il sopralluogo per lo svolgimento del mandato, in assenza (ancorché avvisati regolarmente) sia del debitore esecutato che del conduttore del fondo agricolo.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Cioccatelli s.n.c., piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Da visure catastali dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio, è emerso che l'intestazione della ditta catastale dell'esecutato risulta aggiornata.

Trattandosi di Società, non è possibile indicare il regime patrimoniale.

## CONFINI

I terreni in oggetto confinano a nord con la particella 485 del foglio 225, ad est con la particella 475 del foglio 225, a sud con Strada Cioccatelli ed ad ovest con la particella 1034 del Comune di Latina.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Terreno agricolo Part. 12             | 3200,00 mq          | 3200,00 mq          | 1            | 3200,00 mq                      | 0,00 m  | Terra |
| Terreno agricolo Part. 1035           | 27907,00 mq         | 27907,00 mq         | 1            | 27907,00 mq                     | 0,00 m  | Terra |
| Terreno agricolo Part. 1039           | 2105,00 mq          | 2105,00 mq          | 1            | 2105,00 mq                      | 0,00 m  | Terra |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 33212,00 mq                     |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 33212,00 mq                     |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini del calcolo in esame, le superfici dei singoli terreni sono state ricavate sulla scorta della consistenze indicate nelle visure catastali.

I beni pignorati non sono comodamente divisibile in natura, in quanto l'eventuale vendita delle singole particelle non permetterebbe l'accesso diretto agli stessi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                    |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 01/01/1972 al 23/08/2011 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 224, Part. 7<br>Qualità Seminativo<br>Cl.4<br>Superficie (ha are ca) 22.26.78<br>Reddito dominicale € 1.713,55      |
| Dal 01/01/1972 al 23/08/2011 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 224, Part. 7<br>Qualità Seminativo<br>Cl.4<br>Superficie (ha are ca) 22.26.78<br>Reddito dominicale € 17.313,55     |
| Dal 01/01/1972 al 29/11/2022 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 224, Part. 12<br>Qualità Vigneto<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 0.32.00<br>Reddito dominicale € 5.355,00         |
| Dal 23/08/2011 al 24/05/2012 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 224, Part. 1021<br>Qualità Seminativo<br>Cl.4<br>Superficie (ha are ca) 22.25.35<br>Reddito dominicale € 1.712,45   |
| Dal 23/08/2011 al 24/05/2012 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 224, Part. 1021<br>Qualità Seminativo<br>Cl.4<br>Superficie (ha are ca) 22.25.35<br>Reddito dominicale € 1.712,45   |
| Dal 24/05/2012 al 19/05/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 224, Part. 1039<br>Qualità Seminativo<br>Cl.4<br>Superficie (ha are ca) 0.21.05<br>Reddito dominicale € 16,20       |
| Dal 24/05/2012 al 19/05/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 224, Part. 1035<br>Qualità Seminativo<br>Cl.4<br>Superficie (ha are ca) 2.79.07<br>Reddito dominicale € 214,75      |
| Dal 29/11/2022 al 19/05/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 224, Part. 12<br>Qualità Seminativo irriguo<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 0.32.00<br>Reddito dominicale € 70,07 |

Le particelle 1035 e 1039 sono state costituite dalla variazione/soppressione e frazionamento delle particelle 7, 1021 e 1022, tra le altre, a seguito dei seguenti frazionamenti:

- Frazionamento n. LT0205736 del 23/08/2011;
- Frazionamento n. LT0121459 del 24/05/2012.

La titolarità catastale relativa all'esecutato corrisponde a quella reale.

## 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 |
| 224                  | 12    |      |       |                     | Seminativo irriguo | 1      | 0.32.00 mq            | 70,07 €            |                 |          |
| 224                  | 1035  |      |       |                     | Seminativo         | 4      | 2.79.07 mq            | 214,75 €           |                 |          |
| 224                  | 1039  |      |       |                     | Seminativo         | 4      | 0.21.05 mq            | 16,2 €             |                 |          |

## Corrispondenza catastale

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

I dati indicati nel pignoramento hanno identificato l'immobile.

## PRECISAZIONI

L'immobile pignorato non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria e non è stata frazionata e/o ceduta a terzi.

## PATTI

I terreni risultano oggetto di contratto di affitto di fondo rustico stipulato il 18/01/2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 31/01/2022 al n.000910 serie 3T, poi depositato presso il Notaio Federico Labata con studio in Sora (FR),

con un canone annuale pattuito di € 38.000,00 e decorrenza dal 01/08/2021 e scadenza il 30/07/2049 a favore dell'azienda agricola \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

E' stato prodotto dal Custode un ulteriore accordo in deroga al contratto succitato, privo di registrazione.

## STATO CONSERVATIVO

I terreni risultano a prima vista mantenuti e coltivati a foraggio / erbaio animale per le particelle 12 e 1035, mentre sono presenti alberi di varie tipologie e risulta incolta la particella 1039.

## PARTI COMUNI

I terreni pignorati non presentano parti comuni.  
Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito di richiesta di informazioni di natura giuridica, effettuata presso il Comune di Latina, non è stato possibile attenersi all'esistenza o meno di eventuali diritti di uso civico in quanto la procedura di verifica demaniale ex L.R. n. 1/1986 s.m.i. non è stata compiuta dallo stesso.

A) Non sono presenti vincoli che resteranno a carico dell'acquirente relativamente a:

- Domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso.

B) Sono presenti vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:

- Trascrizione del 10/11/2023 - Registro Particolare 21944, Registro Generale 29106, Pubblico Ufficiale Tribunale di Latina, Repertorio 5176 del 17/10/2023 - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

Non risultano ulteriori sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non sono presenti manufatti di alcun genere.

I terreni in oggetto, a cui si accede da ponticello carrabile da Strada Cioccatelli, prevalentemente pianeggianti, risultano a prima vista mantenuti e coltivati a foraggio / erbaio animale per le particelle 12 e 1035, mentre sono presenti alberi di varie tipologie e risulta incolta la particella 1039.

La natura dei terreni è prevalentemente sabbiosa.

E' presente canale di irrigazione, oltre stradone interpoderale a nord della particella 1035.

Sono presenti, inoltre, delle canalette di scolo per irrigazione ed un pozzo artesiano.

Sui terreni insistono una linea elettrica ed una linea telefonica, che attraversano orizzontalmente gli stessi.

Non sono presenti recinzioni materializzate in loco.

E' stato richiesto al Comune di Latina il Certificato di Destinazione Urbanistica per le particelle in oggetto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/01/2022
- Scadenza contratto: 30/07/2049

I terreni risultano oggetto di contratto di affitto di fondo rustico stipulato il 18/01/2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 31/01/2022 al n.000910 serie 3T, poi depositato presso il Notaio Federico Labata con studio in Sora (FR),

con un canone annuale pattuito di € 38.000,00 e decorrenza dal 01/08/2021 e scadenza il 30/07/2049 a favore dell' azienda agricola \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

E' stato prodotto dal Custode un ulteriore accordo in deroga al contratto succitato, privo di registrazione.

Non risultano sui terreni manufatti di alcun genere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                  |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 01/01/1972 al 21/10/1978 | **** Omissis **** | Impianto meccanografico catastale     |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                                       |            |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                                       |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione                         |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                       |            |               |             |
|                              |                   |                                       |            |               |             |
| Dal 21/10/1978 al 20/03/1997 | **** Omissis **** | Decreto (Disposizioni delle Autorità) |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                                       | 21/10/1978 | 641           |             |
|                              |                   | Trascrizione                          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                                       |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione                         |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                       | 23/05/1979 | 139           |             |
|                              |                   |                                       |            |               |             |
| Dal 20/03/1997               | **** Omissis **** | Atto Compravendita                    |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Dott.<br>QUATTROCIOCCHI               | 20/03/1997 | 54136         |             |

|                |                   |                           |            |                           |
|----------------|-------------------|---------------------------|------------|---------------------------|
|                |                   | Carla                     |            |                           |
|                |                   | Trascrizione              |            |                           |
|                |                   | Presso                    | Data       | Reg. gen. Reg. part.      |
|                |                   |                           |            |                           |
|                |                   | Registrazione             |            |                           |
|                |                   | Presso                    | Data       | Reg. N° Vol. N°           |
| Dal 24/01/2002 | **** Omissis **** | Denuncia di Successione   |            |                           |
|                |                   | Rogante                   | Data       | Repertorio N° Raccolta N° |
|                |                   |                           | 24/01/2002 |                           |
|                |                   | Trascrizione              |            |                           |
|                |                   | Presso                    | Data       | Reg. gen. Reg. part.      |
|                |                   |                           |            |                           |
|                |                   | Registrazione             |            |                           |
|                |                   | Presso                    | Data       | Reg. N° Vol. N°           |
| Dal 10/06/2007 | **** Omissis **** | Latina (LT)               | 26/03/2013 | 614 9990                  |
|                |                   | Denuncia Successione      |            |                           |
|                |                   | Rogante                   | Data       | Repertorio N° Raccolta N° |
|                |                   |                           | 10/06/2007 |                           |
|                |                   | Trascrizione              |            |                           |
|                |                   | Presso                    | Data       | Reg. gen. Reg. part.      |
|                |                   |                           |            |                           |
|                |                   | Registrazione             |            |                           |
| Dal 27/06/2013 | **** Omissis **** | Presso                    | Data       | Reg. N° Vol. N°           |
|                |                   | Latina (LT)               | 06/06/2008 | 91 630                    |
|                |                   | Atto Divisione            |            |                           |
|                |                   | Rogante                   | Data       | Repertorio N° Raccolta N° |
|                |                   | Dott. MACIARIELLO Claudio | 27/06/2013 | 63086                     |
|                |                   | Trascrizione              |            |                           |
|                |                   | Presso                    | Data       | Reg. gen. Reg. part.      |
|                |                   |                           |            |                           |
|                |                   | Registrazione             |            |                           |
|                |                   | Presso                    | Data       | Reg. N° Vol. N°           |
|                |                   |                           |            |                           |

|                |                   |                                    |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 26/11/2013 | **** Omissis **** | <b>Atto Divisione</b>              |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                     | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Dott. MACIARIELLO<br>Claudio       | 26/11/2013  | 64454                |                    |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                      | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   |                                    |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Registrazione</b>               |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                      | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   |                                    |             |                      |                    |
|                |                   |                                    |             |                      |                    |
| Dal 24/06/2019 | **** Omissis **** | <b>Atto Compravendita</b>          |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                     | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Dott.ssa CIPRARI<br>Maria Cristina | 24/06/2019  | 23425                |                    |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                      | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   |                                    |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Registrazione</b>               |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                      | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   |                                    |             |                      |                    |
|                |                   |                                    |             |                      |                    |

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.

Gli atti di provenienza non risultano depositati agli atti della procedura. Gli stessi sono stati acquisiti dall'esperto ed inseriti come allegati alla presente.

Si precisa che le particelle relative ai terreni in oggetto derivano da altre particelle da frazionamenti eseguiti nel tempo.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **ATTO TRA VIVI - CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO**

Trascritto a Latina il 14/07/2022

Reg. gen. 19745 - Reg. part. 14622

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 10/11/2023

Reg. gen. 29106 - Reg. part. 21944

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

I terreni interessati, catastalmente distinti al Foglio 224 Particelle 12-1035-1039 del Comune di Latina, a seguito di richiesta di Certificato di destinazione urbanistica, ricadono nella zona di P.R.G. - Zona Agricola H-Rurale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Non risultano manufatti di alcun genere insistenti sui terreni in oggetto.

Non risultano impianti elettrici, termici ed idrici sui terreni in oggetto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non risulta inserito in contesto condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Cioccatelli s.n.c., piano T

I beni in oggetto si trovano nella zona agricola periferica di Latina (LT) - Località Borgo Sabotino - in Strada Cioccatelli s.n.c., a circa 2,5 km. rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale di Borgo Sabotino (ed circa 9 km. dal centro di Latina) e dai principali servizi (parcheggi o di servizi in generale). Trattasi di n. 3 terreni non edificabili contigui, adibiti alla coltivazione, risultanti di proprietà della Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato) per la quota di proprietà 1/1. I terreni sono posti al Piano Terra, con ingresso su via pubblica (Strada Cioccatelli), inseriti in contesto agricolo periferico, con sparuta presenza di case. I terreni risultano catastalmente distinti al Foglio 224 Particelle 12-1035-1039 del Comune di Latina.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 224, Part. 12, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 224, Part. 1035, Qualità Seminativo - Fg. 224, Part. 1039, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 66.424,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dei terreni, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità urbanistico - edilizia e catastale, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato immobiliare tra domanda ed offerta. Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame della documentazione esistente ed effettuata attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando altresì sia il valore per metro quadrato che il valore complessivo, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso alla determinazione del più probabile valore di compravendita da attribuire ai terreni oggetto della stima.

Per la determinazione del valore di mercato dei terreni è stato eseguito il criterio di stima sintetico - comparativo, in funzione dei prezzi di vendita al metro quadrato dei terreni agricoli segnalati da operatori immobiliari di agenzia immobiliari della zona mediati con quelli dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio, inerenti terreni simili a quelli oggetto di stima.

Non è stato possibile verificare l'esistenza di vizi occulti ed eventuali rifiuti, tossici e nocivi, ad eccezione di quelli visibili ad occhio nudo.

Visto lo stato dei terreni in oggetto, già descritto, viene considerato il valore di mercato dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio, nonché dalle agenzia immobiliare di Latina, pari a 2,00 €/mq.

Il valore complessivo risulta quindi pari ad € 66.424,00.

Per quanto riguarda il canone del contratto di affitto di fondo rustico, il prezzo risulta congruo, anche se più alto di quanto recepito nelle ricerche effettuate.

| Identificativo corpo                                                        | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno Latina (LT) - Strada Cioccatelli s.n.c., piano T | 33212,00 mq              | 2,00 €/mq       | € 66.424,00        | 100,00%          | € 66.424,00 |
| Valore di stima:                                                            |                          |                 |                    |                  | € 66.424,00 |

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 24/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Magali Marco

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto compravendita 1997 (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto divisione 2013 (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto divisione ereditaria 2013 (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto compravendita 2019 (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica - Certificato Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - Estratto mappa catastale (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 7 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Contratto affitto fondo rustico 2022 (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Comunicazione inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbale accesso (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Planimetria terreni (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comunicazione invio perizia ed allegati (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ Altri allegati - Si precisa che vengono confermati gli allegati della perizia precedente (Aggiornamento al 24/06/2025)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Cioccatelli s.n.c., piano T

I beni in oggetto si trovano nella zona agricola periferica di Latina (LT) - Località Borgo Sabotino - in Strada Cioccatelli s.n.c., a circa 2,5 km. rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale di Borgo Sabotino (ed circa 9 km. dal centro di Latina) e dai principali servizi (parcheggi o di servizi in generale). Trattasi di n. 3 terreni non edificabili contigui, adibiti alla coltivazione, risultanti di proprietà della Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato) per la quota di proprietà 1/1. I terreni sono posti al Piano Terra, con ingresso su via pubblica (Strada Cioccatelli), inseriti in contesto agricolo periferico, con sparuta presenza di case. I terreni risultano catastalmente distinti al Foglio 224 Particelle 12-1035-1039 del Comune di Latina.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 224, Part. 12, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 224, Part. 1035, Qualità Seminativo - Fg. 224, Part. 1039, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: I terreni interessati, catastalmente distinti al Foglio 224 Particelle 12-1035-1039 del Comune di Latina, a seguito di richiesta di Certificato di destinazione urbanistica, ricadono nella zona di P.R.G. - Zona Agricola H- Rurale.



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 267/2023 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Terreno                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |             |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Latina (LT) - Strada Cioccatelli s.n.c., piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |             |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Quota</b>      | 1/1         |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 224, Part. 12, Qualità<br>Seminativo irriguo - Fg. 224,<br>Part. 1035, Qualità Seminativo -<br>Fg. 224, Part. 1039, Qualità<br>Seminativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Superficie</b> | 33212,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | I terreni risultano a prima vista mantenuti e coltivati a foraggio / erbaio animale per le particelle 12 e 1035, mentre sono presenti alberi di varie tipologie e risulta incolta la particella 1039.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |             |
| <b>Descrizione:</b>                               | I beni in oggetto si trovano nella zona agricola periferica di Latina (LT) - Località Borgo Sabotino - in Strada Cioccatelli s.n.c., a circa 2,5 km. rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale di Borgo Sabotino (ed circa 9 km. dal centro di Latina) e dai principali servizi (parcheggi o di servizi in generale). Trattasi di n. 3 terreni non edificabili contigui, adibiti alla coltivazione, risultanti di proprietà della Soc. **** Omissis **** (esecutato) per la quota di proprietà 1/1. I terreni sono posti al Piano Terra, con ingresso su via pubblica (Strada Cioccatelli), inseriti in contesto agricolo periferico, con sparuta presenza di case. I terreni risultano catastalmente distinti al Foglio 224 Particelle 12-1035-1039 del Comune di Latina. |                   |             |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |             |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |             |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |             |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 10/11/2023

Reg. gen. 29106 - Reg. part. 21944

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura