

TRIBUNALE DI LATINA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Donadio Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2019 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 42/2019 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.550,50	11



INCARICO

All'udienza del 15/01/2021, il sottoscritto Geom. Donadio Gianluca, con studio in Viale P.L. Nervi Snc Torre Quattro Magnolie - 04100 - Latina (LT), email gianlucadonadio75@gmail.com, PEC gianluca.donadio@geopec.it, Tel. 0773 694120, Fax 0773 694120, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/02/2021 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 Terracina (LT) - VIA MIGLIARA 57

DESCRIZIONE

TERRENO DI NATURA AGRICOLA POSTO ALL'INTERNO RISPETTO ALLA VIA MIGLIARA 57, RAGGIUNGIBILE PRESUMIBILMENTE ATTRAVERSO UNA SERVITU' DI PASSAGGIO GRAVANTE SUL TERRENO ANTISTANTE LO STESSO.

ALLO STATO ATTUALE RISULTA NON COLTIVATO MA CON PRESENZA COSPICUA DI VEGETAZIONE SPONTANEA ED ALBERE DI MEDIO ED ALTO FUSTO.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - VIA MIGLIARA 57

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 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

CONFINI

Il terreno confina a nord con particella n.38 di proprietà della sig.ra [REDACTED], a sud con particella n.100 di proprietà della sig.ra [REDACTED] ad ovest con particella n.83 di proprietà del sig. [REDACTED] ad est con particella n.64 di proprietà dei sigg. [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	14443,00 mq	14443,00 mq	1,00	14443,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				14443,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14443,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1992 al 03/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 170, Part. 63 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 14443 Reddito dominicale € 172,02 Reddito agrario € 126,81
Dal 03/02/1993 al 08/08/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 170, Part. 63 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 14443 Reddito dominicale € 179,02 Reddito agrario € 126,81
Dal 08/08/2003 al 29/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 170, Part. 63 Qualità Orto Cl.1 Superficie (ha are ca) 14443 Reddito dominicale € 496,04 Reddito agrario € 197,67
Dal 29/03/2007 al 25/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 170, Part. 63

		Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1.44.43 Reddito dominicale € 179,02 Reddito agrario € 126,81
--	--	---

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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
170	63				Seminativo	3	1.44.43 mq	179,02 €	126,81 €	

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma. c.p.c.

PATTI

L'immobile ispezionato risulta nella piena disponibilità dell'esecutato

STATO CONSERVATIVO

IL TERRENO SI PRESENTA IN STATO DI ABBANDONO, DUNQUE NON COLTIVATO. SULLO STESSO E' CRESCIUTA VEGETAZIONE SPONTANEA E VI E' LA PRESENZA ANCHE DI ALBERI DI ALTO E MEDIO FUSTO NON DI PARTICOLARE IMPORTANZA

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

IL TERRENO IN OGGETTO NON E' GRAVATO DA SERVITU' E/O USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno oggetto di esecuzione è di forma RETTANGOLARE, la giacitura è in piano, con esposizione sull'asse nord-ovest sud-est. Si presenta in PESSIMO stato conservativo e priva di colture messe a dimora. Non si rinVengono impianti di irrigazione e non presenta miglierie di alcuna tipologia. Nel vigente PRG di Terracina ricade in zona "agricola"



STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Stante lo stato di utilizzo del terreno, lo stesso risulta occupato solamente debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1922 al 03/02/1993	*** Omissis ***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/02/1993 al 25/10/2021	*** Omissis ***	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 25/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LATINA il 17/06/2002
Reg. gen. 15460 - Reg. part. 2264
Importo: € 176,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a LATINA il 14/05/2010
Reg. gen. 12954 - Reg. part. 3096
Importo: € 24.316,18
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a LATINA il 18/10/2016
Reg. gen. 21825 - Reg. part. 3466
Importo: € 60.798,90
- **IPOTECA LEGALE** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
Iscritto a LATINA il 18/10/2016
Reg. gen. 21825 - Reg. part. 3466
Importo: € 60.798,90
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 17/01/2018
Reg. gen. 1084 - Reg. part. 139
Importo: € 12.727,28

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI il 06/03/2019
Reg. gen. 5264 - Reg. part. 3796

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Terracina è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione n.873 del 28/11/1972.

L'immobile oggetto di esecuzione ricade all'interno della zona omogenea E (territorio agricolo)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nulla da rilevare

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nulla da rilevare

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - VIA MIGLIARA 57
TERRENO DI NATURA AGRICOLA POSTO ALL'INTERNO RISPETTO ALLA VIA MIGLIARA 57, RAGGIUNGIBILE PRESUMIBILMENTE ATTRAVERSO UNA SERVITU' DI PASSAGGIO GRAVANTE SUL TERRENO ANTISTANTE LO STESSO. ALLO STATO ATTUALE RISULTA NON COLTIVATO MA CON PRESENZA COSPICUA DI VEGETAZIONE SPONTANEA ED ALBERE DI MEDIO ED ALTO FUSTO.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 170, Part. 63, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 50.550,50

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Terracina (LT) - VIA MIGLIARA 57	14443,00 mq	35,00 €/mq	€ 50.550,50	100,00%	€ 50.550,50
Valore di stima:					€ 50.550,50



Valore di stima: € 50.550,50

Valore finale di stima: € 50.550,50



Il metodo di stima utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili, attingendo alle seguenti fonti per la determinazione del più probabile valore di mercato: 1. valori dichiarati negli atti di compravendita avvenuti nella stessa zona; 2. valori dettati dall'Agenzia del Territorio (OMI); Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa, effettuate le opportune considerazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stato possibile stabilire il valore complessivo del bene.



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 25/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Donadio Gianluca



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO WEGIS
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - Corrispondenza



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Terracina (LT) - VIA MIGLIARA 57
TERRENO DI NATURA AGRICOLA POSTO ALL'INTERNO RISPETTO ALLA VIA MIGLIARA 57, RAGGIUNGIBILE PRESUMIBILMENTE ATTRAVERSO UNA SERVITU' DI PASSAGGIO GRAVANTE SUL TERRENO ANTISTANTE LO STESSO. ALLO STATO ATTUALE RISULTA NON COLTIVATO MA CON PRESENZA COSPICUA DI VEGETAZIONE SPONTANEA ED ALBERE DI MEDIO ED ALTO FUSTO. Identificato al catasto Terreni - Fg. 170, Part 63, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Comune di Terracina è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione n.873 del 28/11/1972. L'immobile oggetto di esecuzione ricade all'interno della zona omogenea E (territorio agricolo)

Prezzo base d'asta: € 50.550,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 42/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.550,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Terracina (LT) - VIA MIGLIARA 57		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 170, Part. 63, Qualità Seminativo	Superficie	14443,00 mq
Stato conservativo:	IL TERRENO SI PRESENTA IN STATO DI ABBANDONO, DUNQUE NON COLTIVATO. SULLO STESSO E' CRESCIUTA VEGETAZIONE SPONTANEA E VI E' LA PRESENZA ANCHE DI ALBERI DI ALTO E MEDIO FUSTO NON DI PARTICOLARE IMPORTANZA		
Descrizione:	TERRENO DI NATURA AGRICOLA POSTO ALL'INTERNO RISPETTO ALLA VIA MIGLIARA 57, RAGGIUNGIBILE PRESUMIBILMENTE ATTRAVERSO UNA SERVITU' DI PASSAGGIO GRAVANTE SUL TERRENO ANTISTANTE LO STESSO. ALLO STATO ATTUALE RISULTA NON COLTIVATO MA CON PRESENZA COSPICUA DI VEGETAZIONE SPONTANEA ED ALBERE DI MEDIO ED ALTO FUSTO.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

