

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. [REDACTED], nell'Esecuzione Immobiliare 46/2024 del R.G.E.
promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	Errore. Il segnalibro non è definito.
Cronistoria Dati Catastali.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Dati Catastali.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Precisazioni.....	6
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2024 del R.G.E.....	17
Lotto Unico	18

All'udienza del 04/02/2025, il sottoscritto Arch. [REDACTED], con studio in [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con annessa corte e aree coperte di sgombero
- **Bene N° 2** - Terreno agricoli ricadente in Zona A 3, Agricola Vincolata del Comune di Cisterna di Latina (LT) - Doganella di Ninfa.
- **Bene N° 3** - Terreno agricolo ricadente in Zona A 3, Agricola Vincolata del Comune di Cisterna di Latina (LT) - Doganella di Ninfa.

DESCRIZIONE

Appartamento - Terreni agricoli

Appartamento per civile abitazione, situato in una zona agricola extraurbana del Comune di Cisterna di Latina (LT) località Doganella di Ninfa, avente accesso diretto da Via Corana 70/A, principale arteria stradale comunale. L'immobile in oggetto costituisce una porzione dell'intera costruzione, caratterizzandosi come una abitazione con annessi accessori quali corte esterna, elocali di sgombero retrostanti. L'abitazione risulta ben collegata sia con la città di Latina, che con i vicini Doganella di Ninfa, Latina Scalo, Cori e Cisterna di Latina, nonché con la Strada Statale Appia. Per quanto concerne i servizi essenziali Doganella di Ninfa può garantire Farmacia, Medico di base, Chiesa, Ufficio Postale, scuola primaria e secondaria, Banche, nella vicina Latina Scalo.

Terreni agricoli rientranti negli immobili oggetto di esecuzione, destinati per coltivazione a frutteto, risultano collocati in adiacenza allo stesso lotto sul quale ricade l'appartamento oggetto di esecuzione, ed interclusi tra altri terreni agricoli di altra proprietà. Gli stessi terreni risultano accessibili esclusivamente dalla strada Corana civico 70/A, passando per la corte esclusiva dell'abitazione sopra citata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'abitazione non risulta realizzata 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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Corana 70-A loc. Doganella di Ninfa.
- **Bene N° 2** - Terreno agricolo ubicato a Cisterna di Latina - Loc. Doganella di Ninfa.
- **Bene N° 3** - Terreno agricolo ubicato a Cisterna di Latina - Loc. Doganella di Ninfa.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

[REDACTED]

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Bene N. 1 - L'abitazione confina ad OVEST unità immobiliare F.gl. 111 sub 5, con distacco su Via Corana; a NORD con altra proprietà Foglio 111 particella 280; ad EST con Terreno di proprietà esclusiva Foglio 111 Part. 222; a SUD con unità immobiliare F.gl. 111 sub 5.

Bene N. 2 - Terreno agricolo F.gl. 111 - Part. 222 - confinante ad OVEST Abitazione F.gl. 111, Part. 223, Sub 4; a NORD con Part. 280; Terreni 279; 278; 59; 50; a EST con Terreno Part. 63; a SUD con Terreno Part. 53.

Bene N.3 - Terreno agricolo F.gl. 111 - Part. 59 - confinante ad OVEST con Terreno Part. 222; a NORD con Terreno Part. 59; a EST con Terreno Part. 222; a SUD con Terreno Part. 222.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene N. 1 - Appartamento	133,00 mq	143,00 mq	1	143,00 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				143,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,00 mq		

Destinazione	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
Bene N. 2 -Terreno agricolo -	Frutteto	1	6.210 mq	224,5 €	78,58 €	

Destinazione	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
Bene N. 3 - Terreno agricolo -	Frutteto	1	350 mq	12,56 €	4,43 €	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2008 al 19/08/2024	quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.	Catasto Terreni Fg. 111, Part. 222, Zc. C740 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 6.210 mq. Reddito dominicale € 224,50 Reddito agrario € 78,58
Dal 19/12/2008 al 19/08/2025		Catasto Terreni Fg. 111, Part. 59, Zc. C740 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 350 mq. Reddito dominicale € 12,56 Reddito agrario € 4,43
Dal 19/12/2008 al 19/08/2025	1/1 in regime di separazione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 111, Part. 223, Sub. 4, Zc. C740 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 143 mq Rendita € 244,28 Piano Terra Graffato corte

Gli immobili in oggetto risultano correttamente riportati catastalmente.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	111	223	4	C740	A3	1	5,5 vani	143 mq	244,28 €	T	corte

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
111	222			C740	Frutteto	1	6.210 mq. mq	224,5 €	78,58 €		
111	59			C740	Frutteto	1	350 mq. mq	12,56 €	4,43 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente in atti.

L'abitazione oggetto di Esecuzione immobiliare risulta difforme, per diversa distribuzione degli spazi interni, ed inserimento di nuova finestratura, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presente in atti.

PRECISAZIONI

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03.02.2004

Il primo accatastamento dell'immobile nell'intero è stato effettuato con Tipo Mappale n. 6654 del 21.05.1994 e le planimetrie sono state depositate in data 23.04.1997 al Protocollo A- 1414.

In prima costituzione sono stati generati i sub. 1, 2 e 3 di cui i sub. 1 e 2 abitazioni e sub. 3 (corte) bene comune non censibile ai sub. 1 e 2.

In data 03.02.2004 al Protocollo n. LT0020777 i sub. 1, 2 e 3 sono stati soppressi, ed hanno generato i sub. 4 (abitazione con corte annessa) e sub. 5 (abitazione con corte annessa).

Detta pratica risulta essere stata presentata per frazionamento e fusione unicamente per il frazionamento della corte (ex. Sub. 3) ed accorpamento della corte frazionata ai superati sub. 1 e 2 che per variazione sono divenuti rispettivamente sub. 4 e 5. (All. 2)

Per quanto concerne invece la difformità riscontrata per diversa distribuzione degli spazi interni ed apertura di nuova finestratura rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presente in atti, sarà necessaria la rettifica catastale, presentando presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cisterna di Latina, una Pratica tecnica S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), che regoli tali interventi, a seguito della quale, potrà essere effettuato l'aggiornamento catastale di detto immobile.

PATTI

Non risultano condizioni accordi o contratti che intervengono sul bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione che caratterizza l'immobile oggetto di pignoramento, risulta:

FINITURE

Gli infissi esterni (finestre) risultano in alluminio taglio termico, le porte interne sono in legno tamburato, le pareti interne sono tinteggiate con tinta all'acqua effetto spugnato, i pavimenti risultano in ceramica effetto cotto, i rivestimenti risultano in ceramica monocottura.

Esterno

L'immobile edificato in data antecedente all'anno 1967 è stato realizzato presumibilmente in blocchetti di tufo, rifinito con intonaco a finitura rustica, non sono state rilevate lesioni sulle pareti esterne ed interne.

IMPIANTI

L'immobile è munito di impianto elettrico, di impianto idrosanitario con scarico su fossa biologica a dispersione, di impianto di riscaldamento a mezzo di caldaia a legna, in sostituzione dell'impianto a gas GPL, per il quale è stato rimosso il serbatoio interrato e mantenuta la rete di tubazioni di distribuzione.

Allo stato attuale l'aspetto conservativo dei luoghi risulta MEDIOCRE.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare, non presenta aree comuni alla proprietà attigua ricadente sul medesimo lotto, ciò a seguito del Frazionamento e Fusione del 03/02/2004, Protocollo n. LT0020777 che ha diviso l'originaria corte comune alle due abitazioni in due corti di proprietà esclusiva. L'abitazione in oggetto risulta pertanto dotata di corte esclusiva, con accesso diretto dalla strada comunale di Via Corana.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento edificato anteriormente all'anno 1967, risulta costituito da una struttura tradizionale in muratura portante, presumibilmente in tufo e tramezzature interne. Durante il sopralluogo non sono state riscontrate, ad una indagine visiva, fessurazioni sulle pareti portanti, né internamente sulle tramezzature e sui soffitti.

Annessi all'Abitazione si collocano dei locali di sgombero, originariamente riservati all'attività agricola svolta inizialmente nei terreni adiacenti. Tali locali risultano realizzati con pareti in blocchetti di cemento, privi di chiusure (porte o finestrate), con copertura in lamiera ondulata. Lo stato di questi manufatti risulta alquanto fatiscente ed in stato di abbandono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato [REDACTED], dalla moglie, dal figlio e dalla figlia minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/2008 al 11/02/2024	[REDACTED] Proprietario per quota 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. [REDACTED] [REDACTED] - Sede Latina	19/12/2008	53346	25466
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Latina	23/12/2008	35606	21362
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2008 al 11/02/2024	[REDACTED] Proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	IPOTECA VOLONTARIA a Garanzia di Mutuo Fondiario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. [REDACTED] [REDACTED] - Sede Latina	19/12/2008	53347	25467
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Latina	23/12/2008	35607	7852
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/02/2024 al 19/08/2025	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietario per la quota di 1/1. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LATINA	12/02/2024	524	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Latina	26/02/2024	4809	3766
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Atto esecutivo Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Latina il 26/02/2024
Reg. gen. 4809 - Reg. part. 3766
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto di Esecuzione Immobiliare ricadono nelle Norme tecniche del P.R.G. del Comune di Cisterna di Latina nella Zona A 3 Agricola Vincolata.

Abitazione edificata anteriormente al 1 Settembre 1967, cioè prima della Legge Ponte N. 765/1967, che estese l'obbligo di Licenza Edilizia, su tutto il territorio nazionale. Prima di tale data, al di fuori dei centri abitati e di quelli muniti di Piani regolatori, non era necessario un titolo edilizio per edificare, come nel caso di specie. Ad oggi, dai riferimenti reperiti e da quelli citati nell' Atto di Compravendita del Notaio in Latina [REDACTED] del

19/12/2008, Reg. Part. 21362 Reg. Gen. 35606 (Atto a seguito del quale il Sig. [REDACTED] diveniva proprietario dell'intero compendio immobiliare) , risulta dimostrata l'esistenza dell'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare. (All. 3)

Terreni - In riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica, (All.)rilasciato dal Comune di Cisterna di Latina in data 5 Dicembre 2008, costituente l'allegato A dell'atto di Compravendita del Notaio in Latina G. Coppola del 19/12/2008, Reg. Part. 21362 Reg. Gen. 35606, le uniche modifiche rilevate risultano costituite dai seguenti riferimenti legislativi:

- Risulta decaduto l'**art.29 N.T.A. di P.T.P** Pianificazione Paesistica a tutela dei beni e delle Aree sottoposte a Vincolo Paesistico - A4 -

- Paesaggio Agrario di Rilevante Valore **sostituzione dell'art. 24 della Norma con l' art. 25** di cui si riporta di seguito la definizione:

L'**Art. 25 del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) del Lazio** definisce il "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore" come porzioni di territorio con intrinseca vocazione agricola che hanno conservato le caratteristiche tipiche di un paesaggio agricolo tradizionale. Tale definizione include la definizione delle componenti paesaggistiche e degli obiettivi di qualità, nonché dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità, come specificato nella Tabella A allegata. La tutela di questi paesaggi si traduce in obiettivi specifici di conservazione e miglioramento della qualità paesaggistica. Rif. Tab. A (All. 5)

REGOLARITÀ EDILIZIA

. **L'abitazione** oggetto di Esecuzione immobiliare, ricadente in zona A3 Agricola Vincolata del Comune di Cisterna, risulta essere stata realizzata anteriormente al 1° settembre 1967, dalle ricerche effettuate, presso il Comune di Cisterna di Latina, su tale immobile non risulta essere stata depositata successivamente alla sua edificazione, alcuna Istanza di Sanatoria rientrante nella Legge 47/85 - L. 724/94 - 269/2003.

Premesso che la regolarità edilizia di un'immobile ante 1967, dipende dalla normativa vigente all'epoca della costruzione, dalla possibilità di **dimostrare l'esistenza dell'immobile** e delle sue modifiche prima di quella data. Nel caso in oggetto l'esistenza dell'immobile risulta individuata negli Atti citati nella Compravendita immobiliare a rogito del Notaio in Latina [REDACTED] del 19/12/2008, Reg. Part. 21362 Reg. Gen. 35606, e più specificatamente al capitolo ("Premettono", punti A, B, C, D, E), di detto Atto (All. 3).

L'edificazione ante 67 del bene, riportata nell'Atto di compravendita su citato, risulta avvalorata anche da una ricerca effettuata presso gli archivi della S.A.R.A.- NISTRI® s.r.l. (SOCIETÀ AEROFOTOGRAFIE E RILEVAMENTI AEROFOTOGRAFICI) che ha permesso l'individuazione dell' immobile, attraverso l' aerofotografia N. 530 Strisciata N. 17, eseguita in data 14/05/1970,(data più antica) riprodotta dal negativo originale conservato nell' archivio, della S.A.R.A.- NISTRI® s.r.l. e autorizzata a scopo di studio dallo Stato Maggiore dell' Aeronautica Militare con concessione S.M.A. N. 504 del 31/08/1970. (All. 6)

In merito si precisa che il Comune di Cisterna di Latina ritiene valide le aerofotografie risalenti all'anno 1970, utili alla dimostrazione dell'esistenza di fabbricati, edificati antecedentemente alla data del 1° settembre 1967, in quanto risultanti le più antiche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

La valutazione degli immobili oggetto di E.I. 46/2004 viene valutata pertanto come LOTTO UNICO in quanto i terreni facenti parte del compendio immobiliare insieme all'appartamento oggetto di esecuzione, risultano interclusi tra altre proprietà, accessibili esclusivamente dalla strada comunale di Via Corana 70/A, percorrendo la corte dell'abitazione.

LOTTO UNICO

Catasto Urbano

- Foglio 111; Part. 223; sub. 4 Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Sup. 143 mq.

Catasto Terreni

- Foglio 111; Part. 222; Part. qualità Frutteto, classe 1, Sup. 6.210 mq. Rend. Dominicale Euro 224,50 - Agrario Euro 78,58

- Foglio 111; Part. 59; qualità Frutteto, Classe 1, Sup. 350 mq., Rend. Dominicale Euro 224,50 - Agrario Euro 78,58

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

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Appartamento per civile abitazione, situato in una zona agricola extraurbana del Comune di Cisterna di Latina (LT) località Doganella di Ninfa, avente accesso diretto da Via Corana 70/A, principale arteria stradale comunale. L'immobile in oggetto costituisce una porzione dell'intera costruzione, caratterizzandosi

come una abitazione con annessi accessori quali corte esterna, e locali di sgombero retrostanti. L'abitazione risulta ben collegata sia con la città di Latina che con i vicini Doganella di Ninfa, Latina Scalo, Cori e Cisterna di Latina, nonché con la Strada Statale Appia. Per quanto concerne i servizi essenziali Doganella di Ninfa può garantire Farmacia, Medico di base, Chiesa, Ufficio Postale, scuola primaria e secondaria, Banche, nella vicina Latina Scalo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 223, Sub. 4, Zc. C740, Categoria A3, Graffato alla corte

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

Il prezzo al metro quadro è stato dedotto dai valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - dell'Agenzia delle Entrate.

Anno 2024 - Semestre 2

Comune: CISTERNA di LATINA (LT); Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE; Codice di zona: R1; Microzona Catastale: 0 Destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo:

NORMALE

Abitazioni di tipo economico : Valutazione di mercato €/mq. da € 600 a € 900.

Per le caratteristiche tecniche, qualitative e l'ubicazione dell'immobile oggetto di stima, si ritiene che esso si possa collocare nella valutazione di seguito riportata:

Valutazione (€/mq.) = € 750,00 /mq.

- APPARTAMENTO con ANNESSI CORTE ED AREE DI SGOMBERO

Si calcola

€/Mq. 750,00 x Mq. 143,00 = € 107.250,00

In lettere Euro Centosettemiladuecentocinquanta/00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cisterna di Latina (LT) - Via Corana 70-A loc. Doganella di Ninfa, edificio 1	143,00 mq	750,00 €/mq	€ 107.250,00	100,00%	€ 107.250,00
Valore di stima:					€ 107.250,00

APPLICAZIONE DI DEPREZZAMENTO per:

Regolarizzazione aggiornamento catastale - Pratica Tecnica autorizzativa

Regolarizzazione Impianti di scarico idrico - Impianto di riscaldamento

Si VALUTA in totale : € 20.000,00

ABITAZIONE ED ANNESSI € 107.250,00 - DEPREZZAMENTO € 20.000 = **TOT. € 87.250,00**

In lettere **Euro Ottantasettemiladuecentocinquanta/00**

VALUTAZIONE TERRENI AGRICOLI

Terreni agricoli rientranti negli immobili oggetto di esecuzione, destinati per coltivazione a frutteto, risultano collocati in adiacenza allo stesso lotto, sul quale ricade l'appartamento oggetto di esecuzione, ed interclusi tra altri terreni agricoli di altra proprietà. Gli stessi terreni risultano accessibili esclusivamente dalla strada Corana civico 70/A, passando per la corte esclusiva dell'abitazione sopra citata.

Identificativo catasto Terreni -

- Fg. 111, Part. 222, Zc. C740, Qualità Frutteto -

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

- Fg. 111, Part. 59, Zc. C740, Qualità Frutteto

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

Il valore commerciale dei Terreni agricoli è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: posizione geografica, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, , regolarità 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.

Tenuto conto dei prezzi di mercato praticanti nella zona, considerata urbanisticamente "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore", i valori di mercato oscillano tra € 3,00/Mq. ed € 8,00/Mq. .

Per le caratteristiche, qualitative dei Terreni oggetto di stima, e per il loro stato, si ritiene che possa essere applicata la valutazione di seguito riportata:

Valutazione (€/mq.) = € 4,50 /mq.

Bene 2 - TERRENO

Identificativo catastale:

Foglio 111; **Part. 222**; Part. qualità Frutteto, classe 1, Sup. 6.210 mq. Rend. Dominicale Euro 224,50 -

Agrario Euro 78,58

Si calcola :

Sup. Terreno Mq. 6.210 x € 4,50/Mq. = **€ 27.945,00**

In lettere Euro ventisettemilanovecentoquarantacinque/00

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

Bene 3 - TERRENO

Identificativo catastale:

- Foglio 111; **Part. 59**; qualità Frutteto, Classe 1, Sup. 350 mq., Rend. Dominicale Euro 224,50 -

Agrario Euro 78,58

Si calcola :

Sup. Terreno Mq. 350 x € 4,50/Mq. = **€ 1.575,00**

In lettere Euro Millecinquecentosettantacinque/00

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n. 2 - Terreno agricolo - Frutteto Cisterna di Latina (LT) - Via Corana 70-A loc. Doganella di Ninfa,	6.210 mq	4.50 €/mq	€ 27.945,00	100,00%	€ 27.945,00
Bene n. 3 - Terreno agricolo - Frutteto Cisterna di Latina (LT) - Via Corana 70-A loc. Doganella di Ninfa,	350 mq.	4,50 €/mq.	€ 1.575,00	100,00%	€ 1.575,00
Valore di stima complessivo:					€ 29.520,00

VALORE DI STIMA TERRENI

€ 27.945,00 + € 1.575,00 = **Tot. € 29.520,00**

In lettere Euro Ventinovemilacinquecentoventi/00



LOTTO UNICO – COMPENDIO IMMOBILIARE

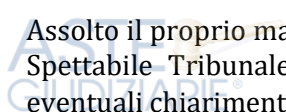
APPARTAMENTO – Valore Stimato € 87.250,00

TERRENI AGRICOLI – Valore Stimato € 29.520,00

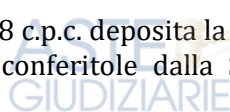


VALORE STIMATO Complessivo € 116.770,00

In lettere Euro Centosedicimilasettecentosettanta/00



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



Latina, li 22/08/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. [REDACTED]



ELENCO ALLEGATI



1. Documentazione Catastale ed Ipotecaria
2. Documentazione Catastale ante FRAZIONAMENTO e FUSIONE
3. Atto di Compravendita Notaio in Latina [REDACTED] del 19.12.2008



4. Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U. anno 2008)
5. Tabella A - art. 25 del PTPR Regione Lazio (Paesaggio agrario di rilevante valore)
6. Fotografia aerea storica certificata da S.A.R.A. NISTRI s.r.l.
7. Rilievo - Planimetria abitazione
8. Verbale di sopralluogo
9. Documentazione fotografica dei luoghi

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento con annessi corte e locali di sgombero, ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Corana 70-A loc. Doganella di Ninfa, edificio 1

Bene N° 2 - Terreno agricolo con qualità FRUTTETO - ubicato a Cisterna di Latina (LT)

Bene N° 3 - Terreno agricolo con qualità FRUTTETO - ubicato a Cisterna di Latina (LT)

Appartamento - Terreni agricoli

Appartamento per civile abitazione, situato in una zona agricola extraurbana del Comune di Cisterna di Latina (LT) località Doganella di Ninfa, avente accesso diretto da Via Corana 70/A, principale arteria stradale comunale. L'immobile in oggetto costituisce una porzione dell'intera costruzione, caratterizzandosi come una abitazione con annessi accessori quali corte esterna, e locali di sgombero retrostanti. L'abitazione risulta ben collegata sia con la città di Latina che con i vicini Doganella di Ninfa, Latina Scalo, Cori e Cisterna di Latina, nonché con la Strada Statale Appia. Per quanto concerne i servizi essenziali Doganella di Ninfa può garantire Farmacia, Medico di base, Chiesa, Ufficio Postale, scuola primaria e secondaria, Banche, nella vicina Latina Scalo.

Terreni agricoli rientranti negli immobili oggetto di esecuzione, destinati per coltivazione a frutteto, risultano collocati in adiacenza allo stesso lotto sul quale ricade l'appartamento oggetto di esecuzione, ed interclusi tra altri terreni agricoli, di altra proprietà. Gli stessi terreni risultano accessibili esclusivamente dalla strada Corana civico 70/A, passando per la corte esclusiva dell'abitazione sopra citata.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - Via Corana 70-A loc. Doganella di Ninfa,		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 223, Sub. 4, Zc. C740, Categoria A3, Graffato corte	Superficie	143,00 mq
Stato conservativo:	FINITURE -- Gli infissi esterni (finestre) risultano in alluminio taglio termico, le porte interne sono in legno tamburato, le pareti interne sono tinteggiate con tinta all'acqua effetto spugnato, i pavimenti risultano in ceramica effetto cotto, i rivestimenti risultano in ceramica monocottura. Esterno - L'immobile edificato in data antecedente all'anno 1967 è stato realizzato presumibilmente in blocchetti di tufo, rifinito con intonaco a finitura rustica, non sono state rilevate lesioni sulle pareti esterne ed interne. IMPIANTI - L'immobile è munito di impianto elettrico, di impianto idrosanitario con scarico su fossa biologica a dispersione, di impianto di riscaldamento a mezzo di caldaia a legna, in sostituzione dell'impianto a gas GPL, per il quale è stato rimosso il serbatoio interrato e mantenuta la rete di tubazioni di distribuzione. Allo stato attuale l'aspetto conservativo dei luoghi risulta MEDIOCRE.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione, situato in una zona agricola extraurbana del Comune di Cisterna di Latina (LT) località Doganella di Ninfa, avente accesso diretto da Via Corana 70/A, principale arteria stradale comunale. L'immobile in oggetto costituisce una porzione dell'intera costruzione, caratterizzandosi come una abitazione con annessi accessori quali corte esterna, e locali di sgombero retrostanti. L'abitazione risulta ben collegata sia con la città di Latina che con i vicini Doganella di Ninfa, Latina Scalo, Cori e Cisterna di Latina, nonché con la Strada Statale Appia. Per quanto concerne i servizi essenziali Doganella di Ninfa può garantire Farmacia, Medico di base, Chiesa, Ufficio Postale, scuola primaria e secondaria, Banche, nella vicina Latina Scalo. Terreni agricoli rientranti negli immobili oggetto di esecuzione, destinati per coltivazione a frutteto, risultano collocati in adiacenza allo stesso lotto sul quale ricade l'appartamento oggetto di esecuzione, ed interclusi tra altri terreni agricoli di altra proprietà. Gli stessi terreni risultano accessibili esclusivamente dalla strada Corana civico 70/A, passando per la corte esclusiva dell'abitazione sopra citata.		

Bene N. 2 e 3 - Terreni			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - loc. Doganella di Ninfa,		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Terreno agricolo	Identificato al catasto Terreni - Fg. 111, Part. 222, Zc. C740, Qualità Frutteto -	Superficie	6.210 mq.
Terreno agricolo	Identificato al catasto Terreni - - Fg. 111, Part. 59, Zc. C740, Qualità Frutteto	Superficie	350 mq.
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		