TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Legge Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 252/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 6
Lotto 1 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 6
Titolarità 6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 7
Confini 7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 7
Consistenza 7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 8
Cronistoria Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 8
Dati Catastali 9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 9
Precisazioni 10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 10
Patti 10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 10
Stato conservativo 10

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 10
Parti Comuni 11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 11
Servitù, censo, livello, usi civici 11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 12
Stato di occupazione 12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 12
Provenienze Ventennali 12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 13
Formalità pregiudizievoli 14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 14
Normativa urbanistica 15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 15
Regolarità edilizia 15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 15
Vincoli od oneri condominiali 16
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 16
Lotto 2 16
Completezza documentazione ex art. 567 16
Titolarità 16

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

Confini 17
Consistenza 17
Cronistoria Dati Catastali 17
Dati Catastali 17
Precisazioni 18
Patti 18
Stato conservativo 18
Parti Comuni 18
Servitù, censo, livello, usi civici 18
Caratteristiche costruttive prevalenti 19
Stato di occupazione 19
Provenienze Ventennali 19
Formalità pregiudizievoli 20
Normativa urbanistica 20
Regolarità edilizia 21
Vincoli od oneri condominiali 21
Stima / Formazione lotti 21
Lotto 1 21
Lotto 2 24
Riepilogo bando d'asta 27
Lotto 1 27
Lotto 2 27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 252/2025 del R.G.E. 29
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 11.416,55 29
Lotto 2 30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 31
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito 31

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

INCARICO

All'udienza del 17/03/2026, il sottoscritto Geom. Di Legge Fabio, con studio in Via Licinio Refice, 10 - 04100 - Latina (LT), email geocad@alice.it, PEC fabio.dilegge@geopec.it, Tel. 380 6876662, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2026 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 Fondi (LT) - Località Perito
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Lotto di terreno agricolo, con accesso da strada vicinale Rezzole, è presente canalina di irrigazione su fronte strada e lateralmente su confine con particella 49, il fondo è caratterizzato da vegetazione spontanea di varie essenze tra cui rovi e canne comuni, all'interno è presente un impianto di piante di Olivo stimabile tra i 20 e i 25 anni.
Lo stesso risulta in grave stato di incuria e sono presenti rifiuti di vario genere che ne certificano l'abbandono.
Il lotto è identificato al catasto terreni foglio 45, particella 454

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Lotto di terreno agricolo, con accesso da strada vicinale Rezzole, il fondo è caratterizzato da vegetazione spontanea di varie essenze tra cui rovi ortica. si tratta di un terreno a forma triangolare di ridottissime misure.
Il lotto è identificato al catasto terreni foglio 45, particella 458

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Lotto di terreno agricolo, con accesso da strada vicinale traversa di Strada Ponte Perito, è presente canalina di irrigazione su fronte strada. All'interno è presente un impianto di piante di Olivo stimabile tra i 20 e i 25 anni.
Lo stesso risulta in stato di incuria, mitigato dalla efficiente manutenzione dei lotti confinanti, ne consegue che le piante infestanti (rovi e canne comuni principalmente) si sono sviluppate solo negli spazi del filare di impianto e nelle vicinanze delle piante, lasciando spazio di aerazione ai lati.
Il lotto è identificato al catasto terreni foglio 45, particella 81

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.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

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

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

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)

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Il lotto di interesse confina a nord con strada vicinale Rezzole, a ovest con la particella 455 di proprietà **** Omissis ****, a sud con le particelle 458 di proprietà **** Omissis **** e con la particella 456 di proprietà **** Omissis ****, a est confina con la particella 49 **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Il lotto di interesse confina a nord con la particella 454 della stessa proprietà, a sud con le particelle 242 di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** ad est con la particella 456 di proprietà **** Omissis ****,

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	937,00 mq	937,00 mq	1	937,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**937,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**937,00 mq**		

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4,00 mq	4,00 mq	1	4,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**4,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**4,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/01/1972** al **02/10/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 45, Part. 49 Qualità Agrumeto Cl.3 Superficie (ha are ca) 28 are 53 ca Reddito dominicale € 51,57 Reddito agrario € 23,57
Dal **03/10/1985** al **13/05/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 45, Part. 454 Qualità Agrumeto Cl.3 Superficie (ha are ca) 9 are 37 ca Reddito dominicale € 16,94 Reddito agrario € 7,74

La Particella 454 è stata originata dalla particella 49 con FRAZIONAMENTO del 06/09/1985 n.110 in atti dal 20/04/1988 (n. 11085)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/01/1972** al **02/10/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 45, Part. 49 Qualità Agrumeto Cl.3 Superficie (ha are ca) 28 are 53 ca Reddito dominicale € 51,57

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

		Reddito agrario € 23,57
Dal **03/10/1985** al **13/05/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 45, Part. 458 Qualità Agrumeto Cl.3 Superficie (ha are ca) 4 ca Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,03

La Particella 458 è stata originata dalla particella 49 con FRAZIONAMENTO del 06/09/1985 n.110 in atti dal 20/04/1988 (n. 11085)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

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
45	454				Agrumeto	3	09 are 37 ca	16,94 €	7,74 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sul lotto è presente un impianto a Olivo. sarà necessario comunicare all'Agenzia del Territorio la variazione colturale con il modello 26A

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

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
45	458				Agrumeto	3	4 ca	0,07 €	0,03 €	

Corrispondenza catastale

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sul lotto non è presente alcun agrumeto, si tratta terreno incolto sarà necessario comunicare all'Agenzia del Territorio la variazione colturale con il modello 26A

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Il lotto di interesse pur identificato come Agrumeto, risulta occupato da un impianto ad Olivo di età stimabile tra i 20 e i 25 anni

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Il lotto di interesse pur identificato come Agrumeto, risulta come terreno incolto privo di impianti produttivi.

PATTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Non risultano Patti

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Non risultano Patti

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Lo stato conservativo del lotto e della coltura impiantata è di grave stato di incuria, la canalina fronte strada risulta occupata da piane spontanee infestanti come rovi e canne comuni, l'impianto di Olivi risulta ben spaziato disposto su 7 file di 4 alberi ognuna ad accezione di una che ne ha solo 3, per un totale di 27 piante. Tra le stesse sono cresciute essenze spontanee, soprattutto rovi e ortiche. Risulta non manutenuto da diversi anni, perlomeno 4 o 5 anni, le piante non vengono potate e curate da diverso tempo e presentano i tipici tratti dell'incuria, diffuse formazioni di licheni sui rami e sulle branche principali, disseccamenti della chioma indice di scarsa aerazione ed eccessivo sviluppo verso l'alto causato dalla competizione con le essenze infestanti. Infine sul lotto sono presenti rifuti di origine urbana (buste di pattume di vario genere, scatolame ecc ecc).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Lo stato conservativo del lotto è caratterizzato da incuria prolungata, è ricoperto da vegetazione spontanea infestante, in particolar modo ortica e rovi, non risulta recintato ne individuato in alcun modo.

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Non vi sono parti comuni

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Non vi sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Dalle visure effettuate e dalle ricerche poste in essere presso il comune di fondi (si veda l'allegato CDU) e attingendo alla documentazione visionata per lotti limitrofi, si può sostenere che non esistono Censi e Livelli, per ciò che concerne gli usi civici il Comune di Fondi ad oggi non è in grado di fornire il certificato di presenza o meno degli stessi in quanto la convenzione con il tecnico regionale incaricato è scaduta e non è dato sapere quando e se sarà riattivata, risalire alla assoluta certezza dell'assenza di usi civici non è possibile, ma si può ragionevolmente valutarne la possibile esistenza o meno, analizzando la documentazione disponibile (atti, visure storiche, mappe di impianto, certificati di lotti limitrofi).
Dalla documentazione reperita si nota che il lotto di interesse è appartenuto in linea diretta alla famiglia dell'attuale proprietaria, che ne è pervenuta per atto di donazione dalla madre che a sua volta lo ebbe dal marito, negli atti visionati non si fa riferimento agli usi civici, è presente la trascrizione del decreto di servitù d'acquedotto del 20/06/1985 trascritto il 27/05/1985, come è noto l'iscrizione di servitù su terreni coperti da usi civici è possibile sono dopo la loro affrancazione, infine in maniera del tutto informale si è potuto visionare certificati inerenti lotti limitrofi che escludono la presenza di usi civici sull'intero foglio catastale 45.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Dalle visure effettuate e dalle ricerche poste in essere presso il comune di fondi (si veda l'allegato CDU) e attingendo alla documentazione visionata per lotti limitrofi, si può sostenere che non esistono Censi e Livelli, per ciò che concerne gli usi civici il Comune di Fondi ad oggi non è in grado di fornire il certificato di presenza o meno degli stessi in quanto la convenzione con il tecnico regionale incaricato è scaduta e non è dato sapere quando e se sarà riattivata, risalire alla assoluta certezza dell'assenza di usi civici non è possibile, ma si può ragionevolmente valutarne la possibile esistenza o meno, analizzando la documentazione disponibile (atti, visure storiche, mappe di impianto, certificati di lotti limitrofi).
Dalla documentazione reperita si nota che il lotto di interesse è appartenuto in linea diretta alla famiglia dell'attuale proprietaria, che ne è pervenuta per atto di donazione dalla madre che a sua volta lo ebbe dal marito, negli atti visionati non si fa riferimento agli usi civici, è presente la trascrizione del decreto di servitù d'acquedotto del 20/06/1985 trascritto il 27/05/1985, come è noto l'iscrizione di servitù su terreni coperti da usi civici è possibile sono dopo la loro affrancazione, infine in maniera del tutto informale si è potuto visionare certificati inerenti lotti limitrofi che escludono la presenza di usi civici sull'intero foglio catastale 45.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

Il lotto di terreno è di forma rettangolare di circa ml 41 x 23 per una estensione di circa 937 mq , è pianeggiante e servito su due lati da canaline di irrigazione, è presente una servitù di passaggio per l'irrigazione attraverso tubi metallici, tuttavia l'incontrollato sviluppo delle essenze infestanti all'interno della canalina non ha consentito l'identificazione dei tubi, all'incrocio con strada ponte perito a circa 40 metri di distanza è ben visibile la tubazione di approvvigionamento.
Sullo stesso insiste un sesto di impianto di Olivo circa ml 6 x 6 con sei file da quattro alberi ognuna e una da tre alberi, per un totale di 27 piante. Queste hanno una età compresa tra i 20 e i 25 anni, uno sviluppo al tronco ben sviluppato e correttamente suddiviso in tre ramificazioni principali ciascuna a circa un metro e mezzo da terra, la circonferenza media dei tronchi è di circa un metro un metro e mezzo, l'altezza è tra i cinque e i sei metri. Presentano uno evidente stato di incuria stimabile tra i quattro e i cinque anni, con mancanza di potatura e aereazione della pianta che ha sviluppato licheni sui tronchi e ingiallimento della chioma, il terreno intorno alle piante è totalmente ricoperto da essenze infestanti, rovi, canne e ortiche che tolgono nutrimento alle piante, la vegetazione infestante non ha reso possibile la visione del terreno.
Il fondo non è recintato e facilmente accessibile da estranei, ne è riprova la ingente quantità di rifiuti che sono stati scaricati soprattutto lungo il confine ad ovest dove è presente una stradina di accesso per i fondi retrostanti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Il lotto di terreno è una frazione estremamente esigua di forma triangolare che sviluppa una superficie di appena 4 metri quadrati, confina con la particella 454 di proprietà della medesima persona (il soggetto esecutato) e sostanzialmente ne è parte integrante. E' totalmente pianeggiante e ricoperto di vegetazione spontanea infestante (ortica e rovi)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **03/10/1985**	**** Omissis ****	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notatio GRIMALDI ERRICA	03/10/1985	4274	1671
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Latina	14/10/1985	12618	9898
		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.

Atto di provenienza allegato alla perizia

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **03/10/1985**	**** Omissis ****	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notatio GRIMALDI ERRICA	03/10/1985	4274	1671
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Latina	14/10/1985	12618	9898
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

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

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 09/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
  Iscritto a Latina il 30/07/2025
  Reg. gen. 20722 - Reg. part. 3219
  Importo: € 12.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobile**
  Trascritto a Latina il 21/10/2025
  Reg. gen. 27404 - Reg. part. 20487
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 09/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
  Iscritto a Latina il 30/07/2025
  Reg. gen. 20722 - Reg. part. 3219

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

Importo: € 12.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobile**
  Trascritto a Latina il 21/10/2025
  Reg. gen. 27404 - Reg. part. 20487
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Come da certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente perizia, il fondo risulta essere collocato in zona Agricola V2, il lotto ricade inoltre nella tavola di PTPR A 41 nelle zone identificate come "Sistemi e ambiti del paesaggio - Paesaggio agricolo di valore", ciò destina lo stesso prevalentemente a mantenimento dello stato dei luoghi con divieto assoluto del cambio di destinazione d'uso, inoltre risulta essere ricompreso nella "fascia di protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua del medesimo PTPR alla tavola B 41 dei beni paesaggistici", ciò destina il fondo alla inedificabilità assoluta. Si sottolinea infine che gli Oliveti sono soggetti alla L.R. 1 del 13/02/2009 che norma attraverso l'allegato A l'abbattimento, espianto, spostamento e sostituzione degli alberi di olivo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Come da certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente perizia, il fondo risulta essere collocato in zona Agricola V2, il lotto ricade inoltre nella tavola di PTPR A 41 nelle zone identificate come "Sistemi e ambiti del paesaggio - Paesaggio agricolo di valore", ciò destina lo stesso prevalentemente a mantenimento dello stato dei luoghi con divieto assoluto del cambio di destinazione d'uso, inoltre risulta essere ricompreso nella "fascia di protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua del medesimo PTPR alla tavola B 41 dei beni paesaggistici", ciò destina il fondo alla inedificabilità assoluta.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito

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)

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

CONFINI

Il lotto di interesse confina a nord con strada vicinale del Fosso S.Andrea, a ovest con la particella 80 di proprietà **** Omissis ****, a sud con le particelle 85 di proprietà **** Omissis ****, a est confina con la particella 258 di proprietà di **** Omissis **** e #Grilli Aldo##

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	659,00 mq	659,00 mq	1	659,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**659,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**659,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **03/10/1985** al **13/05/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 45, Part. 81 Qualità Agrumeto Cl.3 Superficie (ha are ca) 6 are 59 ca Reddito dominicale € 11,91 Reddito agrario € 5,45

DATI CATASTALI

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
45	81				Agrumeto	3	6 are 59 ca	11,91 €	5,45 €	

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sul lotto è presente un impianto a Olivo. sarà necessario comunicare all'Agenzia del Territorio la variazione colturale con il modello 26A

PRECISAZIONI

Il lotto di interesse pur identificato come Agrumeto, risulta occupato da un impianto ad Olivo di età stimabile tra i 20 e i 25 anni

PATTI

Non esistono Patti

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del lotto è di sostanziale incuria, la porzione occupata dalla canalina di irrigazione è invasa da rovi e canne, le porzioni di terreno non occupate dalle piante di olivo sono ricoperte da vegetazione di provenienza dei campi a seminativo adiacenti, non mancano canne e rovi se pur non diffusi ovunque, le piante di olivo presenti (9) risultano non manutenute da almeno 4/5 anni con formazione di licheni sui rami estremamente diffusa, mancanza di potatura e soffocamento della chioma.

PARTI COMUNI

non vi sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle visure effettuate e dalle ricerche poste in essere presso il comune di fondi (si veda l'allegato CDU) e attingendo alla documentazione visionata per lotti limitrofi, si può sostenere che non esistono Censi e Livelli, per ciò che concerne gli usi civici il Comune di Fondi ad oggi non è in grado di fornire il certificato di presenza o meno degli stessi in quanto la convenzione con il tecnico regionale incaricato è scaduta e non è dato sapere quando e se sarà riattivata, risalire alla assoluta certezza dell'assenza di usi civici non è possibile, ma si può ragionevolmente valutarne la possibile esistenza o meno, analizzando la documentazione disponibile (atti, visure storiche, mappe di impianto, certificati di lotti limitrofi).
Dalla documentazione reperita si nota che il lotto di interesse è appartenuto in linea diretta alla famiglia dell'attuale proprietaria, che ne è pervenuta per atto di donazione dalla madre, negli atti visionati non si fa riferimento agli usi civici, infine in maniera del tutto informale si è potuto visionare certificati inerenti lotti

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

limitrofi che escludono la presenza di usi civici sull'intero foglio catastale 45.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto di terreno è di forma trapezoidale con una lunghezza che varia tra i 107 e i 105 metri e una larghezza di circa 6 metri al fronte strada fino ai circa 5.50 metri dal lato del fosso di Sant'Andrea, è totalmente pianeggiante, accessibile da una strada vicinale di comoda grandezza anche per un furgone o un piccolo camion. E' presente una canalina di irrigazione sul fronte strada servita da un impianto di adduzione con pompa posta allo svincolo con la Strada Ponte Perito, l'accesso carraio è garantito dalla limitrofa particella 80 ma non è chiaro se esista una servitù di passaggio.
Sul lotto è presente un impianto ad Olivo costituito da n.9 piante di diverso sviluppo ma tutte della stessa età stimabile tra i 20 e i 25 anni, le essenze presentano un tronco ben sviluppato e correttamente suddiviso in tre ramificazioni principali ciascuna a circa un metro e mezzo da terra, la circonferenza media dei tronchi è di circa un metro un metro e mezzo, l'altezza è tra i 4 e i cinque metri. Presentano uno evidente stato di incuria stimabile tra i quattro e i cinque anni, con mancanza di potatura e aereazione della pianta che ha sviluppato licheni sui tronchi e ingiallimento della chioma, il terreno intorno alle piante è totalmente ricoperto da essenze infestanti, seminativo principalmente ma anche canne, rovi e ortiche che tolgono nutrimento alle piante, la vegetazione infestante non ha reso possibile la visione del terreno.
Il fondo non è recintato ma protetto ai lati da fondi correttamente manutenuti, sul retro è presente il fosso Sant'Andrea con la sua strada vicinale di servizio, nel fronte è invece presente la strada vicinale con la canalina di irrigazione infestata dalle canne e dai rovi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 03/10/1985</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Donazione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notatio GRIMALDI ERRICA</td><td>03/10/1985</td><td>4274</td><td>1671</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Latina</td><td>14/10/1985</td><td>12618</td><td>9898</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
</table>

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

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.

Atto di provenienza allegato alla perizia

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 09/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
  Iscritto a Latina il 30/07/2025
  Reg. gen. 20722 - Reg. part. 3219
  Importo: € 12.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobile**
  Trascritto a Latina il 21/10/2025
  Reg. gen. 27404 - Reg. part. 20487
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Come da certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente perizia, il fondo risulta essere collocato in zona Agricola V2, il lotto ricade inoltre nella tavola di PTPR A 41 nelle zone identificate come "Sistemi e ambiti del paesaggio - Paesaggio agricolo di valore", ciò destina lo stesso prevalentemente a mantenimento dello stato dei luoghi con divieto assoluto del cambio di destinazione d'uso, inoltre risulta essere ricompreso nella "fascia

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

di protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua del medesimo PTPR alla tavola B 41 dei beni paesaggistici", ciò destina il fondo alla inedificabilità assoluta. Si sottolinea infine che gli Oliveti sono soggetti alla L.R. 1 del 13/02/2009 che norma attraverso l'allegato A l'abbattimento, espianto, spostamento e sostituzione degli alberi di olivo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto di esecuzione sono tre terreni agricoli di cui due adiacenti e uno staccato, i due adiacenti sono sostanzialmente uniti ed uno dei due è di dimensioni estremamente esigue e di fatto è inglobato nell'altro, per una efficace vendita dei beni si ritiene di collocare le particelle 454 e 458 in un lotto e la 81 in un secondo lotto, anche per l'interesse all'acquisto che i singoli lotti posso suscitare.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito
  Lotto di terreno agricolo, con accesso da strada vicinale Rezzole, è presente canalina di irrigazione su fronte strada e lateralmente su confine con particella 49, il fondo è caratterizzato da vegetazione spontanea di varie essenze tra cui rovi e canne comuni, all'interno è presente un impianto di piante di Olivo stimabile tra i 20 e i 25 anni. Lo stesso risulta in grave stato di incuria e sono presenti rifiuti di vario genere che ne certificano l'abbandono. Il lotto è identificato al catasto terreni foglio 45, particella 454
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 454, Qualità Agrumeto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 11.384,55
  Per identificare il valore dell'immobile oggetto di stima si è deciso di percorrere la via della mediazione dei riscontri ottenuti dalla comparazione di prodotti simili rinvenuti sul mercato immobiliare e di quelli emersi dalle aste giudiziari, con il valore di stima diretto del fondo ed infine considerata la natura

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

bivalente del bene stesso (terreno + coltura impiantata) alla valutazione dei due beni separati e alla loro somma.
Inizialmente si è proceduto alla ricerca nelle zone immediatamente prossime al lotto in oggetto delle transazioni avvenute, è emerso un quadro perlopiù immobile con i trasferimenti di proprietà pressochè circoscritti alle donazioni e alle successioni in linea di parentela.
Successivamente si sono ricercati impianti produttivi simili alla coltivazione presente nel lotto, al fine di accertare un possibile interesse nella zona rispetto al prodotto esistente.
Nelle immediate vicinanze esistono impianti di Olivo di modesta o piccola entità, allargando un po' il raggio di interesse, si riscontrano insediamenti più importanti senza la presenza di coltivazione intensive, appare tuttavia evidente un interesse verso questo tipo di coltura.
Nei pressi del lotto è presente un vivaio che però appare indirizzato maggiormente verso la florovivaistica piuttosto che verso le essenza arboree
Si è successivamente reperito un dato di valore di transazione di beni simili nella località presso le agenzie immobiliari e presso il sito astegiudiziare.it per quanto riguarda i beni posti in asta.
Rispetto a questi ultimi nella zona è presenta una sola procedura la 116/2017 lotto 2, la quale interessa si un terreno agricolo ma con coltura diversa e non paragonabile, inoltre la stessa non è ancora stata aggiudicata.
I valori immobiliari riscontrati su terreni agricoli con impianto ad olivo nel comune di Fondi, oscillano tra i 13 e i 18 € a mq.
Sui valori dei beni fondiari, punto di riferimento è senza dubbio il CREA (consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi della economia agraria) che è ente di diritto pubblico vigilato dal Ministero dell'agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste (Masaf), il quale in collaborazione con il CONAF (Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali) ha recentemente svolto un indagine sul mercato fondiario nel quale per la zona in oggetto il valore medio di un Oliveto è pari ad € 18,10/mq
Infine il valore medio di un terreno agricolo nudo (cioè senza essenze impiantante) nella zona in oggetto è quantificabile in 8€/mq, le piante di Olivo presenti sul sito sono stimabili tra i 20 e i 25 anni di età, tali alberi hanno un valore di mercato che oscilla tra i 100 e i 150 €/cadauno e sul lotto ne sono presenti 27, va tuttavia valutato che le piante in oggetto presentano forte stato di incuria, che necessitano di interventi di manutenzione e che lo stato di trascuratezza potrebbe averne compromesso la capacità produttiva, che il terreno necessita di sfalci, decespugliamenti e smaltimento di rifiuti in esso scaricati, si attribuisce pertanto il valore minimo.
Tutto ciò perché le piante di olivo possono essere (previa autorizzazione regionale ai sensi della L.R. 1 del 2009) espiantate e reimpiantate in altri lotti.
Tutto ciò premesso i valori scaturiti per il lotto di interesse sono i seguenti:

Metodo comparativo

Mq 937 * Valore medio terreni simili in commercio € (18+13)/2 = 15,50 = € 14523,50

Metodo Diretto
Il valore diretto si ottiene partendo dal valore massimo presente per il bene oggetto di stima, decurtando le criticità riscontrate rispetto ad esempio alla accessibilità del fondo, alla sua irrigabilità, alla sua forma, al suo andamento planovolumetrico e al suo eventuale valore di trasformazione (in questo caso assente per via dei vincoli di PTPR)
Tutto ciò analizzando il lotto in oggetto, si ritiene di doverne attribuire un valore non superiore all'80/100 in quanto lo stato di incuria delle piante non garantisce il loro ritorno alla massima produttività

Mq 937 * Valore di mercato di zona (stima CREA) € 18,10 = € 16959,70 * 80/100 = € 13567,76

A tali valori vanno dedotti i costi di ripristino per le criticità delle condizioni del terreno e sopratutto

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

delle piante esistenti sul lotto che invece sono state considerate nel terzo metodo.
Nello specifico il costo per il decespugliamento, lo sfalcio, la pulizia, la rastrellatura e l'aratura del terreno è quantificabile in € 750,00, il costo per la potatura, il ringiovanimento della chioma, i trattamenti fitosanitari sono quantificabili in €30 a pianta per un totale di € 810,00 (27*30), infine il carico e trasporto a discarica dei residui di potatura e dei rifiuti presenti è quantificabile in € 500,00 per un totale di spese da decurtare di € 750,00+810,00+500,00 = € 2060,00.

Per cui il metodo comparativo restituisce un valore di € 14523,50 – 2060,00= € 12463,50
Il metodo diretto da un valore di € 13 567,76 – 2060,00 = € 11507,76

Somma Valore terreno piu valore alberi

Mq 937 * 8 (valore terreno agricolo nudo) = € 7496
n. 27 (numero piante) * 100 (valore pianta cadauno) = € 2700,00 + € 7496 = € 10196,00 (le spese per le criticità sono state valutate nell'attribuzione del valore minimo per pianta)

Il valore finale attribuito al lotto scaturisce dalla media dei tre metodi elencati , da cui:
(€ 12463,50+11507,76+10196,00) / 3 = 11389,08 che diviso l'estensione del lotto mq 937 danno un valore al mq di € 11389,08/937 = 12,15

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito
  Lotto di terreno agricolo, con accesso da strada vicinale Rezzole, il fondo è caratterizzato da vegetazione spontanea di varie essenze tra cui rovi ortica. si tratta di un terreno a forma triangolare di ridottissime misure. Il lotto è identificato al catasto terreni foglio 45, particella 458
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 458, Qualità Agrumeto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 32,00
  Il valore dell'immobile è di persè irrisorio, la sua natura lo lega indissolubilmente alla particella 454 di cui si è relazionato in precedenza. Il valore attribuibile è quello del terreno agricolo nudo, riscontrato nelle ricerche effettuate in € 8/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Fondi (LT) - Località Perito	937,00 mq	1.215,00 €/mq	€ 11.384,55	100,00%	€ 11.384,55
Bene N° 2 - Terreno Fondi (LT) - Località Perito	4,00 mq	8,00 €/mq	€ 32,00	100,00%	€ 32,00
				Valore di stima:	€ 11.416,55

Valore di stima: € 11.416,55

Valore finale di stima: **€ 11.416,55**

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito
  Lotto di terreno agricolo, con accesso da strada vicinale traversa di Strada Ponte Perito, è presente canalina di irrigazione su fronte strada. All'interno è presente un impianto di piante di Olivo stimabile tra i 20 e i 25 anni. Lo stesso risulta in stato di incuria, mitigato dalla efficiente manutenzione dei lotti confinanti, ne consegue che le piante infestanti (rovi e canne comuni principalmente) si sono sviluppate solo negli spazi del filare di impianto e nelle vicinanze delle piante, lasciando spazio di aerazione ai lati. Il lotto è identificato al catasto terreni foglio 45, particella 81
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 81, Qualità Agrumeto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 7.927,77
  Per identificare il valore dell'immobile oggetto di stima si è deciso di percorrere la via della mediazione dei riscontri ottenuti dalla comparazione di prodotti simili rinvenuti sul mercato immobiliare e di quelli emersi dalle aste giudiziari, con il valore di stima diretto del fondo ed infine considerata la natura bivalente del bene stesso (terreno + coltura impiantata) alla valutazione dei due beni separati e alla loro somma.
  Inizialmente si è proceduto alla ricerca nelle zone immediatamente prossime al lotto in oggetto delle transazioni avvenute, è emerso un quadro perlopiù immobile con i trasferimenti di proprietà pressochè circoscritti alle donazioni e alle successioni in linea di parentela.
  Successivamente si sono ricercati impianti produttivi simili alla coltivazione presente nel lotto, al fine di accertare un possibile interesse nella zona rispetto al prodotto esistente.
  Nelle immediate vicinanze esistono impianti di Olivo di modesta o piccola entità, allargando un po' il raggio di interesse, si riscontrano insediamenti più importanti senza la presenza di coltivazione intensive, appare tuttavia evidente un interesse verso questo tipo di coltura.
  Nei pressi del lotto è presente un vivaio che però appare indirizzato maggiormente verso la florovivaistica piuttosto che verso le essenza arboree
  Si è successivamente reperito un dato di valore di transazione di beni simili nella località presso le agenzie immobiliari e presso il sito astegiudiziare.it per quanto riguarda i beni posti in asta.
  Rispetto a questi ultimi nella zona è presenta una sola procedura la 116/2017 lotto 2, la quale interessa si un terreno agricolo ma con coltura diversa e non paragonabile, inoltre la stessa non è ancora stata aggiudicata.
  I valori immobiliari riscontrati su terreni agricoli con impianto ad olivo nel comune di Fondi, oscillano tra i 13 e i 18 € a mq.
  Sui valori dei beni fondiari, punto di riferimento è senza dubbio il CREA (consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi della economia agraria) che è ente di diritto pubblico vigilato dal Ministero dell'agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste (Masaf), il quale in collaborazione con il CONAF (Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali) ha recentemente svolto un indagine sul mercato fondiario nel quale per la zona in oggetto il valore medio di un Oliveto è pari ad € 18,10/mq
  Infine il valore medio di un terreno agricolo nudo (cioè senza essenze impiantante) nella zona in oggetto è quantificabile in 8€/mq, le piante di Olivo presenti sul sito sono stimabili tra i 20 e i 25 anni di età, tali alberi hanno un valore di mercato che oscilla tra i 100 e i 150 €/cadauno e sul lotto ne sono presenti 9, va tuttavia valutato che le piante in oggetto presentano forte stato di incuria, che necessitano di interventi di manutenzione e che lo stato di trascuratezza potrebbe averne compromesso la capacità produttiva, che il terreno necessita di sfalci e decespugliamenti si attribuisce pertanto il valore minimo.
  Tutto ciò perché le piante di olivo possono essere (previa autorizzazione regionale ai sensi della L.R. 1 del 2009) espiantate e reimpiantate in altri lotti.
  Tutto ciò premesso i valori scaturiti per il lotto di interesse sono i seguenti:

  Metodo comparativo

  Mq 659 * Valore medio terreni simili in commercio € (18+13)/2 = 15,50 = € 10214,50

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

Metodo Diretto
Il valore diretto si ottiene partendo dal valore massimo presente per il bene oggetto di stima, decurtando le criticità riscontrate rispetto ad esempio alla accessibilità del fondo, alla sua irrigabilità, alla sua forma, al suo andamento planovolumetrico e al suo eventuale valore di trasformazione (in questo caso assente per via dei vincoli di PTPR)
Tutto ciò analizzando il lotto in oggetto, si ritiene di doverne attribuire un valore non superiore all'80/100 in quanto lo stato di incuria delle piante non garantisce il loro ritorno alla massima produttività

Mq 659 * Valore di mercato di zona (stima CREA) € 18,10 = € 11927,90 * 80/100 = € 9542,32

A tali valori vanno dedotti i costi di ripristino per le criticità delle condizioni del terreno e sopratutto delle piante esistenti sul lotto che invece sono state considerate nel terzo metodo.
Nello specifico il costo per il decespugliamento, lo sfalcio, la pulizia, la rastrellatura e l'aratura del terreno è quantificabile in € 500,00, il costo per la potatura, il ringiovanimento della chioma, i trattamenti fitosanitari sono quantificabili in €30 a pianta per un totale di € 270,00 (9*30), infine il carico e trasporto a discarica dei residui di potatura e degli sfalci è quantificabile in € 300,00 per un totale di spese da decurtare di € 500,00+270,00+300,00 = € 1070,00.

Per cui il metodo comparativo restituisce un valore di € 10214,50 – 1070,00= € 9144,50
Il metodo diretto da un valore di € 9542,32 – 1070,00 = € 8472,32

Somma Valore terreno piu valore alberi

Mq 659 * 8 (valore terreno agricolo nudo) = € 5272
n. 9 (numero piante) * 100 (valore pianta cadauno) = € 900,00 + € 5272 = € 6172,00 (le spese per le criticità sono state valutate nell'attribuzione del valore minimo per pianta)

Il valore finale attribuito al lotto scaturisce dalla media dei tre metodi elencati , da cui:
(€ 9144,50 + 8472,32 + 6172,00) / 3 = 7 929,60 che diviso l'estensione del lotto mq 659 danno un valore al mq di € 7929,60/659 = 12,03

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Fondi (LT) - Località Perito	659,00 mq	1.203,00 €/mq	€ 7.927,77	100,00%	€ 7.927,77
				Valore di stima:	€ 7.927,77

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

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 16/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Legge Fabio

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito
  Lotto di terreno agricolo, con accesso da strada vicinale Rezzole, è presente canalina di irrigazione su fronte strada e lateralmente su confine con particella 49, il fondo è caratterizzato da vegetazione spontanea di varie essenze tra cui rovi e canne comuni, all'interno è presente un impianto di piante di Olivo stimabile tra i 20 e i 25 anni. Lo stesso risulta in grave stato di incuria e sono presenti rifiuti di vario genere che ne certificano l'abbandono. Il lotto è identificato al catasto terreni foglio 45, particella 454
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 454, Qualità Agrumeto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Come da certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente perizia, il fondo risulta essere collocato in zona Agricola V2, il lotto ricade inoltre nella tavola di PTPR A 41 nelle zone identificate come "Sistemi e ambiti del paesaggio - Paesaggio agricolo di valore", ciò destina lo stesso prevalentemente a mantenimento dello stato dei luoghi con divieto assoluto del cambio di destinazione d'uso, inoltre risulta essere ricompreso nella "fascia di protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua del medesimo PTPR alla tavola B 41 dei beni paesaggistici", ciò destina il fondo alla inedificabilità assoluta. Si sottolinea infine che gli Oliveti sono soggetti alla L.R. 1 del 13/02/2009 che norma attraverso l'allegato A l'abbattimento, espianto, spostamento e sostituzione degli alberi di olivo.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito
  Lotto di terreno agricolo, con accesso da strada vicinale Rezzole, il fondo è caratterizzato da vegetazione spontanea di varie essenze tra cui rovi ortica. si tratta di un terreno a forma triangolare di ridottissime misure. Il lotto è identificato al catasto terreni foglio 45, particella 458
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 458, Qualità Agrumeto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Come da certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente perizia, il fondo risulta essere collocato in zona Agricola V2, il lotto ricade inoltre nella tavola di PTPR A 41 nelle zone identificate come "Sistemi e ambiti del paesaggio - Paesaggio agricolo di valore", ciò destina lo stesso prevalentemente a mantenimento dello stato dei luoghi con divieto assoluto del cambio di destinazione d'uso, inoltre risulta essere ricompreso nella "fascia di protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua del medesimo PTPR alla tavola B 41 dei beni paesaggistici", ciò destina il fondo alla inedificabilità assoluta.

Prezzo base d'asta: **€ 11.416,55**

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Perito
  Lotto di terreno agricolo, con accesso da strada vicinale traversa di Strada Ponte Perito, è presente canalina di irrigazione su fronte strada. All'interno è presente un impianto di piante di Olivo stimabile tra i 20 e i 25 anni. Lo stesso risulta in stato di incuria, mitigato dalla efficiente manutenzione dei lotti confinanti, ne consegue che le piante infestanti (rovi e canne comuni principalmente) si sono sviluppate solo negli spazi del filare di impianto e nelle vicinanze delle piante, lasciando spazio di aerazione ai lati. Il lotto è identificato al catasto terreni foglio 45, particella 81
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 81, Qualità Agrumeto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Come da certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente perizia,

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

il fondo risulta essere collocato in zona Agricola V2, il lotto ricade inoltre nella tavola di PTPR A 41 nelle zone identificate come "Sistemi e ambiti del paesaggio - Paesaggio agricolo di valore", ciò destina lo stesso prevalentemente a mantenimento dello stato dei luoghi con divieto assoluto del cambio di destinazione d'uso, inoltre risulta essere ricompreso nella "fascia di protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua del medesimo PTPR alla tavola B 41 dei beni paesaggistici", ciò destina il fondo alla inedificabilità assoluta. Si sottolinea infine che gli Oliveti sono soggetti alla L.R. 1 del 13/02/2009 che norma attraverso l'allegato A l'abbattimento, espianto, spostamento e sostituzione degli alberi di olivo.

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 252/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.416,55

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Località Perito		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 454, Qualità Agrumeto	**Superficie**	937,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del lotto e della coltura impiantata è di grave stato di incuria, la canalina fronte strada risulta occupata da piane spontanee infestanti come rovi e canne comuni, l'impianto di Olivi risulta ben spaziato disposto su 7 file di 4 alberi ognuna ad accezione di una che ne ha solo 3, per un totale di 27 piante. Tra le stesse sono cresciute essenze spontanee, soprattutto rovi e ortiche. Risulta non manutenuto da diversi anni, perlomeno 4 o 5 anni, le piante non vengono potate e curate da diverso tempo e presentano i tipici tratti dell'incuria, diffuse formazioni di licheni sui rami e sulle branche principali, disseccamenti della chioma indice di scarsa aerazione ed eccessivo sviluppo verso l'alto causato dalla competizione con le essenze infestanti. Infine sul lotto sono presenti rifuti di origine urbana (buste di pattume di vario genere, scatolame ecc ecc).		
Descrizione:	Lotto di terreno agricolo, con accesso da strada vicinale Rezzole, è presente canalina di irrigazione su fronte strada e lateralmente su confine con particella 49, il fondo è caratterizzato da vegetazione spontanea di varie essenze tra cui rovi e canne comuni, all'interno è presente un impianto di piante di Olivo stimabile tra i 20 e i 25 anni. Lo stesso risulta in grave stato di incuria e sono presenti rifiuti di vario genere che ne certificano l'abbandono. Il lotto è identificato al catasto terreni foglio 45, particella 454		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Località Perito		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 458, Qualità Agrumeto	**Superficie**	4,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del lotto è caratterizzato da incuria prolungata, è ricoperto da vegetazione spontanea infestante, in particolar modo ortica e rovi, non risulta recintato ne individuato in alcun modo.		
Descrizione:	Lotto di terreno agricolo, con accesso da strada vicinale Rezzole, il fondo è caratterizzato da vegetazione spontanea di varie essenze tra cui rovi ortica. si tratta di un terreno a forma triangolare di ridottissime misure. Il lotto è identificato al catasto terreni foglio 45, particella 458		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Località Perito		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 81, Qualità Agrumeto	**Superficie**	659,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del lotto è di sostanziale incuria, la porzione occupata dalla canalina di irrigazione è invasa da rovi e canne, le porzioni di terreno non occupate dalle piante di olivo sono ricoperte da vegetazione di provenienza dei campi a seminativo adiacenti, non mancano canne e rovi se pur non diffusi ovunque, le piante di olivo presenti (9) risultano non manutenute da almeno 4/5 anni con formazione di licheni sui rami estremamente diffusa, mancanza di potatura e soffocamento della chioma.		
Descrizione:	Lotto di terreno agricolo, con accesso da strada vicinale traversa di Strada Ponte Perito, è presente canalina di irrigazione su fronte strada. All'interno è presente un impianto di piante di Olivo stimabile tra i 20 e i 25 anni. Lo stesso risulta in stato di incuria, mitigato dalla efficiente manutenzione dei lotti confinanti, ne consegue che le piante infestanti (rovi e canne comuni principalmente) si sono sviluppate solo negli spazi del filare di impianto e nelle vicinanze delle piante, lasciando spazio di aerazione ai lati. Il lotto è identificato al catasto terreni foglio 45, particella 81		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
  Iscritto a Latina il 30/07/2025
  Reg. gen. 20722 - Reg. part. 3219
  Importo: € 12.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobile**
  Trascritto a Latina il 21/10/2025
  Reg. gen. 27404 - Reg. part. 20487
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
  Iscritto a Latina il 30/07/2025
  Reg. gen. 20722 - Reg. part. 3219
  Importo: € 12.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobile**
  Trascritto a Latina il 21/10/2025
  Reg. gen. 27404 - Reg. part. 20487
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ PERITO

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
  Iscritto a Latina il 30/07/2025
  Reg. gen. 20722 - Reg. part. 3219
  Importo: € 12.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobile**
  Trascritto a Latina il 21/10/2025
  Reg. gen. 27404 - Reg. part. 20487
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: DI LEGGE FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fb124