dottore agronomo Lorenzo Benvenuti
benvenutistudioagronomico@gmail.com - PEC lorenzo.benvenuti@pec.epap.it

TRIBUNALE DI ROVIGO

Giudice Delegato Rosario Federico

* * *

Liquidazione Controllata
R.G. 7/2026

* * *

con sede in

** ** ** ** ** **

RAPPORTO ESTIMATIVO

** ** ** ** ** **

COMPENDIO IMMOBILIARE
IN LATINA (LT)

** ** ** ** ** **

OGGETTO

Liquidazione Controllata n. 7/2026 R.G. pendente presso il Tribunale di Rovigo, Sentenza del 18.03.2026, Cron. N. 696/2026, rep. n. 20/2026, Liquidatore dott. Paolo Loato di Rovigo.

* * *

INCARICO

Il sottoscritto dottor Agronomo Lorenzo Benvenuti, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Padova, al n. 258, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova, al n. 1575, è stato nominato Coadiutore Tecnico nella procedura descritta in epigrafe dall'ill.mo Giudice Delegato Rosario Federico in data 02.04.2026, su istanza del Liquidatore dott. Paolo Loato, con la richiesta di elaborare i rapporti estimativi del compendio immobiliare.

* * *

INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi il sottoscritto ha:

- Eseguito ispezioni dirette e telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Latina, Servizio Catastale e Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Svolto sopralluogo in data 11.05.2026 per accertare lo stato di fatto e la corrispondenza con gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- Eseguito riprese fotografiche del compendio;
- Condotto ricerche di mercato e ispezioni e indagini tutte utili alla stima.

* * *

* * *

DIRITTO VENDUTO E PROPRIETÀ

* * *

DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà per la quota dell'intero.

* * *

PROPRIETARIO DEL DIRITTO VENDUTO

con sede in

* * *

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

* * *

IDENTIFICAZIONE TOPOGRAFICA

Comune di Latina (LT), località Borgo Piave Via Macchia, civico 257 - CAP 04100

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.F. Comune di Latina – Intestati:

/- Proprietà 1/1.

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Piano	Vani, n.	Superficie* m^2	Rendita** €
112	76	1	2	A/3	1	1	5,5 vani	94 / 95	235,76
112	76	2	2	A/3	1	1	6 vani	98 / 100	257,20
112	76	3	2	D/10	-	T	-	-	10.512,00

* escluse aree scoperte - incluse aree scoperte.

** la Rendita catastale del compendio ammonta a 11.004,96 €.

Eretti su mappale 76 del foglio 112 CT, ente urbano, di 4.809 m^2;

* * *

C.T. Comune di Latina –

Proprietà 1/1.

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie m^2	Deduz.	RD €	RA €
112	70	-	Serra	U	81.191	-	5.031,80	2.453,00

* * *

IDENTIFICAZIONE STORICA CATASTALE

CT 76 – si registrano i seguenti atti principali: Tipo Mappale del 30.10.2012 Pratica n. LT0238716, presentato il 30.10.2012 (n. 238716.1/2012) che ha portato alla soppressione della particella 15 della stessa consistenza (qualità Fabbricato rurale); Tabella di Variazione del 13.03.1990 Pratica n. LT0249108 (n. 9962.1/1990); Variazione della superficie (da 2.610 m^2 agli attuali 4.809 m^2) del 15.07.2003 Pratica n. 8115 (n.

7517.1/2003) a danno dei mappali 50 e 51 (soppressi con la variazione) e 32; poi invariata dall'impianto meccanografico del 01.01.1972.

CF 76 sub 1 – si registrano i seguenti atti principali: Variazione Modifica Identificativo del 13.04.2021 Pratica n. LT0031168 variazione per modifica identificativo da 15 a 76 (n. 16392.1/2021); Costituzione del 11.12.2012 Pratica n. LT0268207 (n. 7118.1/2012).

CF 76 sub 2 – si registrano i seguenti atti principali: Variazione Modifica Identificativo del 13.04.2021 Pratica n. LT0031168 variazione per modifica identificativo da 15 a 76 (n. 16392.1/2021); Costituzione del 11.12.2012 Pratica n. LT0268207 (n. 7118.1/2012).

CF 76 sub 3 – si registrano i seguenti atti principali: Variazione Modifica Identificativo del 13.04.2021 Pratica n. LT0031168 variazione per modifica identificativo da 15 a 76 (n. 16392.1/2021); Costituzione del 11.12.2012 Pratica n. LT0268207 (n. 7118.1/2012).

CT 70 – si registrano i seguenti atti principali: Tabella di Variazione del 01.01.2022 Pratica n. LT0050063 Modello 26A (n. 50063.1/2022); Frazionamento del 15.04.2008 Pratica n. LT0096290 (n. 96290.1/2008) che ha portato alla costituzione del mappale 70 con l'odierna consistenza, alla costituzione del mappale 69, la soppressione del mappale 32 di 126.791 m^2; Frazionamento del 22.09.1992 in atti dal 06.02.1997 (n. 1802.1/1992) a carico del mappale 32 di 128.990 m^2.

* * *

IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

Particelle CT 70 e 76 - da nord in senso orario: particella 14, 13, 15, 16 (particelle che delimitano il ciglio di Via della Macchia), 1029, 123, 72, 71, 11 tutte del foglio 112 CT di Latina.

* * *

QUALITÀ E CARATTERISTICHE

* * *

DESCRIZIONE GENERALE

Il compendio in esame è situato in un ambiente tipicamente rurale, pianeggiante, di forma regolare, rettangolare, con terreni di medio impasto tendenti all'argilloso, servito da strada pubblica asfaltata e cieca. È ubicato a soli 5 km dal centro di Latina e a 43 km dal Grande Raccordo Anulare di Roma.

Il compendio è **un podere agricolo in corpo unico di esatti 86.000 m^2 catastali**, composto da due particelle catastali. Su una insiste un primo fabbricato in muratura sviluppato su due piani, destinato ad uffici e residenza, e un secondo rappresentato da un capannone agricolo ampliato con un avancorpo; sull'altra, di oltre 8 ettari, sviluppa un articolato complesso serricolo composto da serre, serre tunnel e tunnel con copertura in film plastico e fondo in terra battuta coperto da teli plastici.

L'accesso principale, ampio e camionabile è situato a nord del fondo rustico, da via della Macchia, laterale di via del Crocefisso, strada che si collega direttamente alla strada statale n. 148. Il fondo è recintato con rete metallica sostenuta da pali in cemento armato precompresso, infissi direttamente nel suolo. Su via della Macchia è presente un

secondo cancello di servizio ed una apertura è anche presente sul confine sud in corrispondenza dei mappali 71 e 72 non ricompresi in questo compendio.
Il fondo rustico è strutturato per ospitare una **attività vivaistica dedita alla produzione di giovani piantine orticole e da fiore da destinare alla vendita a soggetti professionali** che poi provvederanno alla loro coltivazione.
Le strutture produttive sono servite da una rete irrigua fissa, alimentata da un pozzo artesiano. Il sito dispone inoltre di un sistema di canalizzazione e smaltimento delle acque meteoriche realizzato negli anni, nonché di un'ampia viabilità interna, in parte asfaltata e in parte realizzata con breccia adeguatamente compattata, funzionale alla movimentazione dei mezzi agricoli e commerciali, ma comunque attualmente in vari punti in mediocri condizioni di manutenzione.
La potenzialità produttiva dell'impianto va valutata considerando il numero di contenitori di piantine che può essere ospitata contemporaneamente. A tale riguardo, la superficie di coltivazione in questo impianto, una volta ripristinata la piena funzionalità di tutte le serre, è stimata in circa 46 mila metri quadri; considerando in via precauzionale la collocazione di soli tre contenitori per metro quadrato; i contenitori alloggiabili contemporaneamente sono 138.000 circa. Considerando una capacità media di un contenitore pari a 200 piantine e lo svolgimento di 4 cicli produttivi, **la produzione annua potenziale può superare i 100 milioni di piantine.**
In questo compendio **l'attività produttiva è rimasta sino a fine 2024**. Tuttavia la sua ripresa richiede interventi di manutenzione ordinaria (ad esempio il cambio film plastici di copertura delle serre) e di manutenzione straordinaria e riparazione soprattutto sugli impianti, sulle strutture, sulle linee di macchine, obsolete, alcune non funzionanti.
Inoltre, lo svolgimento dell'attività richiede strutture e impianti (irriguo, termico, illuminazione, movimentazione elettrica di alcune componenti delle serre, celle climatizzate, ecc.) che potranno variare in funzione delle scelte produttive che saranno compiute dal futuro imprenditore. **La funzionalità degli altri impianti aziendali non è garantita**. Inoltre **non è neanche garantita l'esistenza e la validità di autorizzazioni all'esercizio** sia dei singoli impianti e sia dell'intero impianto serricolo ed in particolare la validità della SCIA e del DVR per la prevenzione incendi (Vigili del Fuoco), del DVR per la sicurezza, dell'Autorizzazione Ambientale unica, ecc.

* * *

FABBRICATO UFFICI E RESIDENZE

Fabbricato ex ONC (Opera Nazionale per i Combattenti - tradizionali case e unità agricole costruite tra il 1932 e il 1934 durante la bonifica integrale dell'Agro Pontino) con sedime rettangolare di circa 190 m^2, tetto a due spioventi con manto in coppi, autorimessa in adiacenza sul lato est (solo piano terra, con sedime di circa 44 m^2) con copertura monofalda.

Il fabbricato è composto di due piani, terra e primo. Al piano terra ci sono uffici, spogliatoi, depositi e una autorimessa, al primo piano due appartamenti, raggiungibili separatamente con scala e ballatoio esterni.
Composizione piano terra (D/10 sub 3): ingresso, due locali ufficio principali, un locale minore, bagno e ripostiglio; locale per le maestranze con servizi e spogliatoio, due depositi e infine autorimessa sul lato est.
Composizione primo piano. Appartamento ovest:(sub 1): 5 locali, un bagno e un disimpegno. Appartamento est:(sub 2): in origine anch'esso composto da 5 locali, un bagno e un disimpegno, ora diviso in due unità con la realizzazione di un secondo bagno. Tuttavia il rapporto aperture superficie e destinazione dei locali non sembra rispettare la normativa e pertanto queste variazioni sono da ritenersi non sanabili.
Le rifiniture sono semplici. Lo stato di manutenzione è discreto.
L'Attestazione di Prestazione Energetica indica per l'appartamento al subalterno 1 l'appartenenza alla classe energetica "F" e un fabbisogno annuo pari a 136,43 kWh/m^2 anno; per l'appartamento al subalterno 2 la classe energetica "F" e un fabbisogno annuo pari a 138,30 kWh/m^2 anno; per il piano terra del medesimo edificio (subalterno 3) la classe energetica "F" e un fabbisogno annuo pari a 160,20 kWh/m^2 anno (autorimessa e capannone non sono riscaldati/climatizzati).

* * *

CAPANNONE AGRICOLO

Il capannone (D/10 sub 3) ha un sedime di circa 900 m^2, con aderente un avancorpo di ulteriori 450 m^2 circa.
Strutture portanti verticali e orizzontali del capannone sono in ferro, la tamponatura è in blocchi di cemento, tetto a quattro spioventi, copertura è in pannelli sandwich; sulla copertura è presente un impianto fotovoltaico per la potenza complessiva di 49 kW, in servizio dal 2012. Il capannone non è riscaldato; al suo interno è presente un ripostiglio (adibito ad ambiente termoregolato per la conservazione dei semi) oltre ad una sala di germinazione di circa 200 m^2 vetusta e in non buone condizioni.
L'avancorpo è una serra composta da due campate, con tetto ad arco, adiacenti alla parete sud del capannone; la loro struttura è in ferro con volta a tunnel, dotate di copertura in film plastico opaco e pareti in lastre di materiale traslucido, aperta sul lato ovest.

* * *

TERRENO

La superficie del mappale 70 è stata dedicata interamente alla serricoltura. La sua superficie è occupata da impianti serricoli di diverse tipologie ed epoche di realizzazione, dalle aree di servizio e transito pavimentate con stabilizzato compatto, da manufatti tecnologici per l'erogazione dei servizi (acqua, energia elettrica, depositi di gasolio a servizio dei bruciatori presenti all'interno delle serre e dei trattori aziendali) e fasce di rispetto a confine.

Nella descrizione delle serre si rispetta la suddivisione in blocchi utilizzata nella gestione della produzione. Infatti sul campo, ogni blocco di serre è individuata da una lettera e ogni campata da un numero progressivo di blocco. Tutte le serre del compendio hanno strutture portanti in metallo, copertura in film plastici, tetto ad arco (serre-tunnel) o a doppio spiovente (serre propriamente dette), organizzate in serre multiple o singole (ricadono in questo caso solo i tunnel del blocco "G"), pavimentazione in terra battuta, talvolta con presenza di corsie di transito in stabilizzato di cemento.
Ciascuna serra (escluso il blocco "G") dispone di uno o più generatori di aria calda con bruciatore a gasolio; di impianto di irrigazione, alcune dispongono di impianto di illuminazione e di regolazione elettrica delle aperture laterali e di colmo (ove presenti).
Sul mappale 70 insistono:

- in prossimità del confine nord-ovest una cabina elettrica con annessa sala con gruppo elettrogeno;
- in prossimità del confine sud-ovest un manufatto in muratura che ospita i quadri elettrici al servizio del pozzo artesiano e del sistema di pompaggio dell'acqua nella rete sotterranea aziendale; il sistema di pompaggio; il pozzo artesiano;
- in prossimità del confine sud due depositi per il gasolio, di cui uno con opere in cls, e un container.

Il pozzo artesiano serve l'impianto irriguo interrato che distribuisce l'acqua ai vari blocchi delle serre. La distribuzione dell'acqua avviene tramite una pompa azionata da motore elettrico con quadro dedicato all'interno del manufatto sopra menzionato previo passaggio in un filtro del tipo a ciclone.
Il confine sud del mappale 70 non è correttamente segnato in natura.
Infatti la recinzione delimita l'impianto agrivoltaico insistente sulle particelle 71 e 72 – non facenti parte di questo compendio – e non l'esatto confine della particella 70. Questo, rispetto alla recinzione esistente è leggermente obliquo. Pozzo, dispositivi di filtraggio e pompaggio sono collocati a cavallo della linea di confine fra il mappale 70 e il mappale 71. Anche il vecchio serbatoio per il gasolio (colore giallo ocra) ricade a cavallo di questa linea di confine.
All'interno delle serre (in particolare nel blocco "C", "H" e "A" e in prossimità della cabina elettrica, ma non solo) sono presenti rifiuti plastici quali vasi in polietilene e contenitori in polistirolo ormai degenerati, rifiuti plastici di altro tipo, rifiuti ingombranti.
Si veda in allegato 1 la planimetria che supporta la descrizione che segue.

* * *

SERRE – BLOCCO "A" E BLOCCO "B"
Questi sono due blocchi di serre multiple, presumibilmente risalenti a inizio anni 80 (come testimonia anche a tipologia obsoleta), ciascuno composto da 14 campate, identici per tipologia e dimensione, divisi da una capezzagna centrale comodamente transitabile. Le campate sono caratterizzate da una copertura a tunnel ribassato sostenuto da archi reticolari (altezza circa 2 m alla gronda e poco più di 2,5 m al colmo).

Ciascun blocco misura 126 x 32 metri circa, e dispone di una superficie di 4.032 m^2 (superficie totale considerata ai fini della valutazione 8.000 m^2).
L'impiantistica è deteriorata.
Il suolo di questi due blocchi non è pavimentato (solo alcune corsie), è invece coperto da un telo in polipropilene per la deposizione a terra delle seminiere. In alcune campate del blocco "A" sono stati realizzati, con tavelloni in laterizio e materiale edile di varia natura, dei pianali rialzati da terra probabilmente destinati alla produzione di piantine da fiore.
L'obsolescenza tipologica e lo stato di degrado consiglia il rifacimento di entrambi i blocchi. Tuttavia il blocco "B" potrebbe essere ancora inserito nel ciclo produttivo per qualche anno, previo intervento di sostituzione del film plastico e la riattivazione degli impianti.

* * *

SERRE – BLOCCO "C"

Si tratta di una serra multipla, presumibilmente risalenti a inizio anni 80, composta da 7 campate con tetto ad arco, altezza in gronda di 2,5 m, larghezza di 9 m per campata - 63 m complessivi - e inesatti 70 m di lunghezza. La superficie considerata ai fini della valutazione è pari a 4.300 m^2.
Con un intervento di manutenzione ordinaria consistente nella sostituzione del film di copertura e la riattivazione degli impianti di irrigazione e termoventilazione, questo blocco è disponibile per la produzione.

* * *

SERRE – BLOCCO "D"

Composto da sei multi serre, disposte parallele alla strada come il blocco C, ognuno con due campate larghe 9,5 m (una coppia è invece larga 10,0 m) e lunghe circa 69 m, realizzate nel 2000. La superficie complessiva considerata nella valutazione è pari a 7.000 m^2. Il fondo è parte in cemento e parte in terra battuta ricoperta con telo in polipropilene.
Con un intervento di manutenzione ordinaria consistente nella sostituzione del film di copertura e la riattivazione degli impianti di irrigazione e termoventilazione, questo blocco è disponibile per la produzione.

* * *

SERRE – BLOCCO "E"

Questo blocco è costituito da quattro gruppi di serre-tunnel multiple, ciascuno composto da tre campate di 9 m di larghezza e 65 m di lunghezza, altezza in gronda di 2,5 m, per una superficie complessiva di circa 7.000 m^2. Condivide con il blocco "I" la maggiore qualità delle strutture portanti in ferro zincato che si traduce in maggiori diametri e spessori.
Anche in questo blocco il fondo è in terra battuta ricoperta con telo in polipropilene, con alcune corsie di transito pavimentate in cemento. Anno indicativo di realizzazione 2004.

Questo blocco è disponibile per la produzione previa verifica dell'integrità e della trasmittanza del film di copertura e riattivazione degli impianti di irrigazione e termoventilazione.

* * *

SERRE – BLOCCO "F"

Questo blocco è composto da 12 campate con tetto a volta, larghezza di 9 m divise in 4 gruppi. Le dimensioni delle multiserre sono 65 x 27 m circa; le prime due multiserre ("F1") sono state realizzate nel 2004 e sono caratterizzate da una altezza in gronda di 2,5 m e sul colmo di 4,5 m; il tetto è ad arco. Le seconde ("F2") hanno altezza in gronda di 5,00 m, al colmo di 6,00 m, tetto a volta con aperture sul colmo.

La superficie complessiva considerata nella valutazione è pari a 7.000 m^2. Con le manutenzioni e le valutazioni già esposte per il blocco "E" possono essere inserite in produzione.

* * *

SERRE – BLOCCO "G"

Questo blocco individua un terreno sul quale sono state approntati, presumibilmente nel 2000, dei tunnel singoli, affiancati fra loro, utilizzabili solamente per cicli produttivi tardo primaverili in quanto privi di impianto di generazione di aria calda, scomodi alla produzione e alla manutenzione. La superficie occupata da questi tunnel è di circa 130 m di larghezza e 60 m di lunghezza per un totale di circa 8.000 m^2.

Alcune corsie di transito sono pavimentate.

Ora i tunnel sono fortemente deteriorati, abbandonati, alcuni crollati, tutti inservibili. Il terreno dovrà essere bonificato dalle corsie pavimentate e dalle strutture metalliche.

* * *

SERRE – BLOCCO "H"

Multiserra posta al centro del fondo rustico in linea con il capannone, composta da 5 campate (larghezza 9,60 m), con struttura ad arco pesante, presumibilmente realizzate nel 2000, della dimensione di 105 x 45 m circa, altezza in gronda di 3 m e al colmo di 5 m. La superficie complessiva considerata nella valutazione è pari a 4.700 m^2. Il fondo è parte in cemento e parte in terra battuta ricoperta con tessuto in polipropilene.

Con le manutenzioni e le valutazioni già esposte per il blocco "E" questa multiserra può essere riavviata alla produzione.

* * *

SERRE – BLOCCO "I"

Costituito da 4 multiserre gemelle a quelle del blocco "E", ciascuna dotata di 3 campate, con tetto ad arco e larghezza di 9 m, realizzate nel 2004. Le dimensioni della multiserra sono 65 x 27 m circa. La superficie complessiva considerata nella valutazione è pari a 7.000 m^2.

Con un intervento di manutenzione ordinaria consistente nella sostituzione del film di copertura e la riattivazione degli impianti di irrigazione e termoventilazione, questo

blocco è disponibile per la produzione.

* * *

PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

* * *

ATTO DI PROVENIENZA

Con atto di cessione di azienda a rogito Claudia Cattaneo Notaio in Milano, in data 29 giugno 2022, rep. n. 5889 e racc. n. 1579, registrato il 30.06.2022 n° 54991 Serie 1T a Milano - DP I, trascritto a Latina in data 30.06.2022 ai numeri Gen. 18280 e Part. 13507, , nella sua qualità di ' ha acquistato l'intero compendio in esame da ,

La compravendita è avvenuta per complessivi 2.297.380,00 euro, così ripartiti:

- euro 1.933.825,04 per il Complesso Immobiliare, di cui:
  - euro 62.112,96 per le abitazioni subalterni 1 e 2;
  - euro 101.723,00 per il capannone subalterno 3;
  - euro 149.584,68 per i terreni;
  - euro 1.620.404,40 per le serre;
- euro 106.174,96 per impianti, attrezzature, altri beni mobili;
- euro 60.000,00 per l'Avviamento;
- euro 197.380,00 per le Scorte di Magazzino.

* * *

AL VENTENNIO

Alla società i beni sono pervenuti in forza di delibera di aumento di capitale con atto ricevuto dal Notaio Vincenzo Valente di Aprilia in data 5 luglio 1985 n. 15.330 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Latina in data 2 agosto 1985 ai nn. 10310/8110, con cui la società acquisiva, in una maggior consistenza, detti beni a seguito del conferimento di azienda della società

Successivamente ' in forza di trasformazione con atto a rogito del Notaio Antonio Alfonsi di Latina in data 27 novembre 1990, n. 33.361/8282 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Latina in data 2 aprile 1992 ai nn. 8222/6205.

* * *

SERVITÙ E OBBLIGAZIONI

Si richiamano:

- **Servitù di passaggio e di elettrodotto** costituita con rogito Notaio Umberto Nasoni di Latina in data 3 novembre 2010 al n. 72696 di repertorio e trascritto a Latina in

data 26 novembre 2010 al n. RG 29312 RP 18077, atto mediante il quale è stata costituita una servitù di locale (**cabina elettrica**), di passaggio e di elettrodotto in favore di a carico dei mappali 15 (oggi 76), 70, 71 (appartenente ad altra ditta).

- **Servitù di elettrodotto** costituita con rogito Notaio Umberto Nasoni di Latina in data 28 settembre 2020 rep. 86171 trascritto a Latina in data 14 ottobre 2020 RG 20978 RP 14426, atto mediante il quale è stata costituita una servitù di elettrodotto di media tensione a 20 KV in cavo interrato in favore di e a carico del mappale 70.
- **Servitù di passaggio pedonale e carrabile** costituita con rogito del Notaio Alfonsi Antonio del 30.01.1995 Rep. 45223, trascritto a Latina in data 03.02.1995 RG 2112 RP 1569, atto mediante il quale è stata costituita una servitù di passaggio pedonale e carrabile sul terreno sito in Comune di Latina all'epoca catastalmente identificato al foglio 112 mappali 32 e 15 (attuali mappali 76, 70, 71, 72), corrente, detta servitù, lungo una striscia di terreno a confine con il canale, larga 5,00 metri che parte dal cancello sulla particella 15, attraversa tutta la particella 32, fino a raggiungere il terreno intercluso all'epoca catastalmente identificato al foglio 112 mappale n. 33 appartenente ad altra ditta (attuali mappali nn. 34, 35, 36, 37, 38). Detta servitù sembra essere superata a seguito della realizzazione di un ulteriore accesso con annesso stradello sull'attigua Via del Crocifisso, in favore dei beni di cui ai mappali nn. 34, 35, 36, 37, 38, non interferente con il compendio oggetto di stima.
- **Servitù per destinazione del padre di famiglia (art. 1062 c.c.).** In origine i mappali 76, 70, 71 e 72 erano di un'unica proprietà (mappali 32 e 15). La separazione dei mappali 71 e 72 dal compendio ha generato una servitù di passaggio a loro favore e contro i mappali 70 e 76. Questa servitù non è trascritta.

* * *

ALTRI COMPROPRIETARI

Nessuno.

* * *

OCCUPAZIONE E TITOLO

Il fondo rustico non è coltivato, tuttavia non è abbandonato in quanto la ha sottoscritto in data 02.03.2026 un contratto di custodia con la con sede in persona del Legale Rappresentante pro tempore,

* * *

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

* * *

FORMALITÀ

Indagine espletata presso l'Agenzia delle Entrate di Latina – Ufficio Provinciale di Latina - Servizio Pubblicità Immobiliare. L'indagine ipotecaria è stata aggiornata il 19.10.2026.

* * *

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 10353 R.G. e 7818 R.P. del 23.04.2026

a favore: **MASSA DEI CREDITORI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

a carico: , omissis;

titolo: Atto Giudiziario in data 18/03/2026 rep. n. 20/2026 - Tribunale Di Rovigo Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata.

Unità Negoziale: 1

Comune di Latina (LT) per la quota di 1/1 P:

- C.F. Foglio 112, particella 76, sub 1, cat. A/3, 5,5 vani, Via Macchia;
- C.F. Foglio 112, particella 76, sub 2, cat. A/3, 6 vani, Via Macchia;
- C.F. Foglio 112, particella 76, sub 3, cat. D/10, Via Macchia;
- C.T. Foglio 112, particella 70, 81.191 m^2;

sezione D: omissis

* * *

ISCRIZIONI IPOTECARIE

nn. 31233 R.G. e 4983 R.P. del 27.11.2025

a favore: , Oppeano – omissis;

a carico: , omissis;

titolo: Atto giudiziario – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo in data 06.11.2025 rep. n. 873- Tribunale di Rovigo;

somma capitale: 10.408,00 euro

somma iscritta: 20.000,00 euro

Unità Negoziale: 1

Comune di Latina (LT) per la quota di 1/1 P:

- C.F. Foglio 112, particella 76, sub 1, cat. A/3, 5,5 vani, Via Macchia;
- C.F. Foglio 112, particella 76, sub 2, cat. A/3, 6 vani, Via Macchia;
- C.F. Foglio 112, particella 76, sub 3, cat. D/10, Via Macchia;
- C.T. Foglio 112, particella 70, 81.191 m^2;

sezione D: Sull'importo capitale competono gli interessi così come previsti per decorrenza e misura di saggio dagli artt. 4 e 5 del D. Lgs. 231/02.

* * *

nn. 24029 R.G. e 3007 R.P. del 26.09.2024

a favore:

omissis;

a carico: , omissis;

titolo: Atto giudiziario – Ipoteca giudiziale **derivante da Decreto ingiuntivo** del **Tribunale di Pordenone in data** 05.09.2024 rep **n. 631/2024;**

somma capitale: 329.190,69 euro

somma iscritta: 400.000,00 euro

Unità Negoziale: 1

Comune di Latina (LT) per la quota di 1/1 P:

- C.F. Foglio 112, particella 76, sub 1, cat. A/3, 5,5 vani, Via Macchia;
- C.F. Foglio 112, particella 76, sub 2, cat. A/3, 6 vani, Via Macchia;
- C.F. Foglio 112, particella 76, sub 3, cat. D/10, Via Macchia;
- C.T. Foglio 112, particella 70, 81.191 m^2;

sezione D: tribunale Ordinario di Pordenone decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo il giudice letto il ricorso per la concessione di decreto ingiuntivo depositato da rilevato che dai documenti prodotti il credito risulta certo, liquido ed esigibile; considerato che sussistono le condizioni previste dall' art. 633 e seguenti c.p.c.; ritenuto che ricorrano i presupposti per ingiungere il pagamento senza dilazione ex art. 642 comma 2 c.p.c. ingiunge a di pagare alla parte ricorrente per le causali di cui al ricorso, immediatamente alla notifica del presente decreto: 1. la somma di euro 329.190,69; 2. gli interessi come da domanda; 3. le spese di questa procedura di ingiunzione, liquidate in euro 4.394,00 per compensi professionali ed euro 634,00 per esborsi, oltre rimborso spese generali, imposta, contributo previdenziale e successive occorrende; avverte il debitore ingiunto che ha diritto di proporre opposizione contro il presente decreto avanti questo Tribunale nel termine perentorio di quaranta giorni dalla notifica e che in mancanza il Decreto diverrà definitivo. Decreto immediatamente esecutivo. I dati degli immobili sono indicati a cura e responsabilità del richiedente. Si richiede n. 1 duplicato di quietanza.

* * *

nn. 3290 R.G. e 353 R.P. del 08.02.2024

a favore: – omissis;

a carico: omissis;

titolo: Atto giudiziario – Ipoteca giudiziale **derivante da Decreto ingiuntivo** del **Tribunale di Verona in data** 02.02.2024 rep **n 376;**

somma capitale: 53.339,50 euro

somma iscritta: 100.000,00 euro

Unità Negoziale: 1

Comune di Latina (LT) per la quota di 1/1 P:

- C.F. Foglio 112, particella 76, sub 1, cat. A/3, 5,5 vani, Via Macchia;
- C.F. Foglio 112, particella 76, sub 2, cat. A/3, 6 vani, Via Macchia;

- C.F. Foglio 112, particella 76, sub 3, cat. D/10, Via Macchia;
- C.T. Foglio 112, particella 70, 81.191 m^2;

sezione D: Oltre agli interessi legali di mora, ex D.Lgs 231/2002 come integrato e modificato dal D.Lgs 192/2012, dalla domanda al saldo effettivo ed alle spese e compenso del presente procedimento liquidate in euro 406,5 0 per spese ed in euro 2.242,00 per compenso di avvocato, oltre rimborso forfettario al 15% ad iva cpa come per legge.

* * *

ANALISI URBANISTICA

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, ai sensi dell'art. 30 del Testo Unico in materia edilizia (D.P.R. 380/2011), dovrà essere prodotto all'esito della vendita.

Il compendio immobiliare in esame ricade in zona H rurale. Il S.I.T. le classifica come Superfici agricole utilizzate, in gran parte ricadenti in: 2123 - Colture orticole in pieno campo, in serra e sotto plastica in aree irrigue; e, in minor misura, in: Seminativi in aree non irrigue.

* * *

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato che ospita le due abitazioni ed i locali uffici fanno parte di un ex podere ONC la cui opera di costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Le modifiche al fabbricato ex ONC, la costruzione del capannone e l'installazione delle serre dei blocchi "C", "D", e "H" sono state eseguite in assenza di provvedimento autorizzativo e che sono poi state successivamente sanate mediante la seguente concessione in sanatoria:

- Concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 rilasciata dal Comune di Latina in data 20 novembre 2000 n. 661/C per opere di ristrutturazione, cambio d'uso ed ampliamento di fabbricato esistente, realizzazione di capannone ad uso agricolo e serre.

Le serre di tipo "A" e "B" sono state installate a seguito di:

- Licenza edilizia n. 108 rilasciata dal Comune di Latina in data 4 giugno 1980.

Le serre di tipo "E", "F" e "I" sono state installate a seguito di:

- comunicazione in data 27 gennaio 2004 ai sensi dell'art. 2 L.R. Lazio n. 34 del 12 agosto 1996.

  Nota: i blocchi delle serre sono individuati con le lettere utilizzate nella descrizione riportata in questa relazione.

Non sono stati compiuti rilievi né dei fabbricati né delle serre, pertanto non sono state oggetto di analisi le aree occupate dalle diverse strutture. Il sopralluogo tuttavia ha rivelato una sostanziale corrispondenza e alcune difformità. Più precisamente:

1. Appartamento - mappale 76 sub 2 – frazionamento dell'unità abitativa finalizzata alla realizzazione di due appartamenti mediante edificazione di pareti e un nuovo bagno;
2. Locali per le maestranze - mappale 76 parte sub 3 – modifica della distribuzione interna e cambio d'uso della porzione est.
3. Avancorpo - mappale 76 parte sub 3 – realizzazione di due campate di serra, coperte con teli in pvc opachi, realizzato in prosecuzione del capannone.
4. Terreno - mappale 70 – realizzazione sulla porzione sud del lotto di una cabina elettrica e di una struttura in acciaio per l'alloggiamento dei serbatoi di gasolio.
5. Serre - mappale 70 – il blocco G non è stato oggetto di autorizzazione, che si ritiene necessaria in quanto sono state impermeabilizzate alcune corsie di transito.
6. Serre - mappale 70 – mancato inserimento nella mappa catastale delle serre di cui ai blocchi "C", "H", "I".

La difformità al punto 1 si ritiene non sanabile se non a seguito di nuovi interventi edilizi e si considera al fine della valutazione il ripristino dello stato descritto in planimetria; la difformità 5 riguarda il blocco G: dato lo stato in cui versano le serre di questo blocco, conviene smantellare l'intero impianto serricolo piuttosto che procedere alla sua regolarizzazione; le altre difformità sono regolarizzabili a condizione. Infatti, la possibilità di regolarizzare queste difformità dipende dalla tipologia dell'imprenditore che fa la richiesta e dalla validità del Piano di Utilizzazione Aziendale presentato a supporto delle istanze di regolarizzazione, come previsto dalla Legge della Regione Lazio del 22 dicembre 1999, n. 38 "Norme sul governo del territorio".

Il costo per la regolarizzazione urbanistica dei fabbricati e dei piccoli manufatti (ripristino e/o iter per la sanatoria), nonché il mero inserimento in mappa catastale dei blocchi serra mancanti, è stimato in 22.000,00 €. Il costo di smaltimento dei rifiuti accumulati nelle serre e nei pressi della cabina elettrica è stimato in 8.000,00 euro.

* * *

INVENTARIO DEI BENI MOBILI

* * *

I beni mobili sono macchine, attrezzature, arredi e prodotti. Le macchine annoverano automobili, camion, muletti e transpallet, trattori (in buona parte obsoleti). Le attrezzature annoverano macchine che operano a punto fisso per la preparazione e la semina dei contenitori alveolari, attrezzature per trattamenti con fitofarmaci, attrezzi vari da officina. L'ultimo gruppo comprende gli arredi degli uffici, prodotti a magazzino. Va precisato che gli arredi nell'abitazioni sub 1 sono esclusi dal compendio, mentre quelli al sub 2 sono privi di valore.

Inventario e descrizione dei beni è riportata con maggior dettaglio agli allegati 6, 7 ed 8. La descrizione è corredata da una o due fotografie, dall'indicazione approssimativa della sua ubicazione all'interno del fondo rustico, e da una nota esplicativa.

Sono esclusi dall'inventario gli impianti collegati ai fabbricati, alle serre e i manufatti e gli impianti al servizio delle serre.
Con riferimento alle sementi è necessario svolgere alcune precisazioni.
In base all'inventario sementi consegnato da , nella celletta climatizzata del capannone sono presenti 11.732.404 semi di numerose specie orticole e di diverse varietà per ciascuna specie. Di questi 3.710.670 semi sono presenti dal 2023 (quindi oggi hanno almeno 4 anni dall'acquisto) e 903.400 semi dal 2022 (quindi almeno 5 anni dall'acquisto). Il resto delle sementi, 8.021.734 semi, è presente nella celletta da 3 anni.
Le sementi perdono di capacità germinativa; un seme che non germina è una celletta vuota sul contenitore: quando le celle vuote superano una soglia che varia a seconda della specie la partita potrebbe non essere commerciabile. Sementi vecchie non sono quindi economicamente utilizzabili.
Questa affermazione trova indiretto riscontro nell'Allegato VI del D.Lgs 2 febbraio 2021, n. 20 "Norme per la produzione a scopo di commercializzazione e la commercializzazione di prodotti sementieri in attuazione dell'articolo 11 della legge 4 ottobre 2019, n. 117, per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) 2016/2031 e del regolamento (UE) 2017/625." L'allegato infatti stabilisce la massima durata di efficacia della dichiarazione concernente la germinabilità di una semente ortiva, stabilita a seconda della specie:
a) in mesi 6, 9 o 12 per le sementi contenute in imballaggi non «a tenuta» di umidità;
b) in mesi 24 o 30 per le sementi contenute in imballaggi «a tenuta» di umidità.
Dopo questo periodo è necessario verificare nuovamente la germinabilità, verificare se supera la soglia minima di legge e, nel caso la superi, adeguare la dichiarazione sulla nuova confezione.
Escluse le confezioni aperte (non più del 3-4%) la maggior parte delle sementi si trovano in confezioni a tenuta di umidità, diverse in scatole di metallo.
Infine l'innovazione varietale per i prodotti orticoli è molto vivace (ad esempio per le lattughe e le solanacee in genere) e una varietà dopo 4 o 5 anni diventa obsoleta.

* * *

STIMA DEL VALORE

* * *

PREMESSA

La valutazione è stata basata sulle informazioni fornite da osservatori del mercato Immobiliare, dalle proposte di vendita esposte dalle agenzie immobiliari e dai documenti e dalle valutazioni ricevuti dal curatore.

* * *

Fabbricati

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, per la zona rurale in cui ricade il fondo in esame, con riferimento al primo semestre del 2026, propone questi valori.

tipo	valore mercato, €/m²	
	minimo	massimo
Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale	720	1.000
Autorimesse stato conservativo normale	330	490
Capannoni industriali stato conservativo normale	360	540
Capannoni tipici in stato conservativo normale	275	550

* * *

Il Borsino Immobiliare espone valori che ricadono in un intervallo più basso e più ristretto se si escludono le abitazioni di prima fascia (per nulla congruenti con l'immobile in esame). In particolare espone:

Tipologia	minimo	massimo
Abitazioni* In stabili di seconda fascia	763	1.105
Capannoni produttivi**	184	543

* Quotazioni relative al nucleo di Borgo Piave e non alla limitrofa area rurale.

** Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.

* * *

Il mercato immobiliare non propone per la zona rurale fabbricati o anche singoli appartamenti paragonabili a quelli in esame. Tuttavia è evidente che i valori esposti sia da OMI e sia da Il Borsino Immobiliare sono congruenti con stabili avulsi dal contesto produttivo agricolo, cioè piccoli condomini nei borghi o villini in zona rurale, determinando un incremento del valore di mercato sicuramente significativo e presumibilmente non distante dal 50%. I capannoni produttivi industriali riscuotono valori maggiori, anche se in taluni casi il costo di costruzione è simile. Nel caso in esame anche la tipologia edilizia è semplice e la struttura si presta più a svolgere la funzione di deposito e magazzino piuttosto che rappresentare un'area di lavoro frequentata con continuità.

* * *

Pertanto, considerando le caratteristiche del compendio in esame e la funzione "agricola" svolta, e considerando gli effetti sul prezzo di una vendita immobiliare soggetta a condizioni, com'è quella giudiziaria, e in considerazione del fatto che è richiesta la stima di un valore da porre a base d'asta, il valore unitario da ritenersi congruo per **la stima del fabbricato ex ONC è pari a 300,00 €/m² per il piano terra (uffici, spogliatoio, ripostiglio); a 760 €/m² per il piano primo residenziale; mentre per la stima del capannone si adotta un valore di 184 €/m² e di 40,00 €/m² per l'avancorpo.**

* * *

Serre

Le serre sono con copertura in film plastico, tuttavia caratterizzate (in origine) da rifiniture non sempre presenti in questa tipologia. In particolare sono sempre presenti sistemi di irrigazione, generatori di aria calda muniti di bruciatori a gasolio, suolo coperto da teli in polipropilene e corsie (quasi sempre) cementate. Le aperture delle serre, almeno in alcuni blocchi, sono motorizzate. Escluso il blocco "G" gli altri blocchi serra godono di corsie e aree manovra esterne con pavimentazione in stabilizzato.

Pertanto a fronte di un valore a nuovo compreso fra i 30 e i 70 €/m^2 è necessario applicare dei coefficienti che tengano conto dell'età attuale in rapporto alla vita utile, che per questa tipologia si può prudenzialmente stimare in 40 anni, e dello stato di conservazione (qualità). Tuttavia non è facile valutare l'età delle serre dato che alcune sono state rinnovate e per altre non è certa l'epoca di realizzazione. Nell'attribuzione dell'età si è tenuto conto anche della tipologia. Si avrà:

tipo	Età, anni	Vita utile, anni	Vetustà	Qualità	Valore a nuovo, €/m^2	**Valore di stima*, €/m^2**
blocco A	>40	40	1,00	1,00	35,00	-
blocco B**	>40	40	1,00	0,70	35,00	**5,00**
blocco C**	>40	40	1,00	0,70	35,00	**5,00**
blocco D	26	40	0,65	0,50	50,00	**8,75**
blocco E	22	40	0,55	0,50	50,00	**11,25**
blocco F1	22	40	0,55	0,50	50,00	**11,25**
blocco F2	8	40	0,20	0,25	60,00	**36,00**
blocco G	26	40	0,65	1,00	50,00	-
blocco H	26	40	0,65	0,50	70,00	**12,25**
blocco I	22	40	0,55	0,50	50,00	**11,25**

* VS = VN x (1-vetustà) x (1-qualità)

** Viene attribuito un valore minimo perché queste serre possono essere reinseriti nel futuro ciclo produttivo ancora per qualche anno

* * *

Terreno

Il terreno dispone di acqua da pozzo artesiano per l'irrigazione. pertanto nella consultazione dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Agraria 6 della provincia di Latina (consultabile sul sito dell'Agenzia delle Entrate) relativi al 2025, si considera oltre all'orto irriguo (la voce che più assomiglia alla destinazione produttiva del compendio, anche se fa riferimento a coltivazioni in pieno campo) altre colture diffuse in questa regione agraria.

Colture	Valore agricolo, €/ettaro
Seminativo	26.370
Seminativo irriguo	25.000
Orto irriguo	35.000
Vigneto	38.000
Frutteto	42.000

Tuttavia una indagine sugli *asking price* evidenzia un'ampissima variabilità dei valori. Selezionando solo i casi più simili a quello in esame (quindi eliminando tutti i terreni passibili di utilizzi non agricoli o con presenza di fabbricati) rimangono 4 offerte:

ID	Località	tipo	Superficie, m^2	Valore, €	Valore, €/ettaro
1	Latina, Acciarella, Via Corsira	terreno con piccoli tunnel (irriguo)	28.403	80.000	28.166
2	Latina, Gionchetto Via Torre La Felce 37	Seminativo (non irriguo)	20.950	40.000	19.093
3	Latina, Montello, Ferriere, Strada Piano Rosso 24	terreno con vigneto, melograno, uliveto (non irriguo)	38.350	78.000	20.339
4	Latina, Borgo Piave, Strada del Gionco 321	Kiweto da riqualificare (irriguo)	57.896	185.000	31.954
				media	***24.888***

Fonte: Immobiliare.it

Considerando una libera contrattazione è corretto ipotizzare una riduzione del prezzo richiesto del 10-15%. Si può notare come la vera differenza non la faccia la coltura, ma dimensione e forma dell'appezzamento e soprattutto disponibilità di acqua (da canale o pozzo). ID 1 riguarda un appezzamento regolare approntato con tunnel da sostituire completamente; ID 4 un kiweto malato che richiede una completa riqualificazione, ovviamente la struttura del frutteto si potrà riutilizzare solo nel caso di reimpianto del kiwi, altrimenti andrà asportata.

Escludendo i fondi privi di irrigazione (ID 2 e ID 3) si ottiene un valore ad ettaro prossimo ai 30 mila euro ettaro che ridotto per la contrattazione di vendita si attesta a 25 mila euro ettaro.

* * *

Il valore del sedime degli edifici, dei piazzali e delle aree di pertinenza, dei manufatti a corredo della produzione così come i costi per lo smontaggio di serre e impianti non

più recuperabili alla produzione e gli altri costi si ritengono assorbiti dalle valutazioni date ai fabbricati e alle serre.

Il valore di stima complessivo è ridotto del 15% dato che questa vendita avviene senza garanzia per vizi sul bene venduto.

* * *

STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Si procede con la stima del compendio immobiliare.

Destinazione	Superficie lorda, m^2	Valore unitario, €/m^2	Valore, €
Fabbricato ex ONC			
D/10 Locali al piano terra	189	300,00	56.700,00
D/10 Rimessa piano terra	44	100,00	4.400,00
A/3 Appartamenti piano 1°	189	760,00	143.640,00
Capannone			
D/10 Capannone	900	184,00	165.600,00
Impianto fotovoltaico 49 kW			20.000,00
Avancorpo	460	40,00	18.400,00
Serre			
blocco A	4.000	-	-
blocco B	4.000	5,00	20.000,00
blocco C	4.300	5,00	21.500,00
blocco D	7.900	8,75	69.126,75
blocco E	7.000	11,25	78.750,00
blocco F1	3.500	11,25	39.375,00
blocco F2	3.500	36,00	126.000,00
blocco G	8.000	-	-
blocco H	4.700	12,25	57.575,00
blocco I	7.000	11,25	78.750,00
		somma totale	***899.816,75***

* * *

Pertanto avremo:

Specifica	Valore, €
Compendio immobiliare, €	899.816,75
Costo regolarizzazioni e smaltimento rifiuti, €	30.000,00

Specifica	Valore, €
Valore di stima, €	869.816,75
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi sul bene venduto, %	15%
Valore in detrazione, €	130.472,51
Valore decurtato, €	739.344,24

Pertanto applicando gli arrotondamenti ritenuti consoni avremo:
Valore compendio immobiliare.....€.....740.000,00
Diconsi **settecentoquarantamila euro**.

* * *

STIMA BENI MOBILI

I beni mobili sono stimati alle condizioni di una vendita giudiziaria ipotizzando si operi in continuità, nel caso di vendita separata vanno ridotti del 40%. Le tabelle che seguono riportano i valori richiamando l'ID riportato negli allegati 6, 7 e 8.

ID	Macchine	Quantità	Vu (€)	Vt (€)
M1	Opel Movano MS T614 - autocarro con cassone e sponda Dhollandia	1	6.000,00	6.000,00
M2	DAF CF 75.310 - furgone isotermico con gruppo frigorifero	1	8.000,00	8.000,00
M3	Iveco 120E28N - furgone trasporto cose	1	1.000,00	1.000,00
M4	Iveco ML 75E14 - furgone con sponda caricatrice	1	2.500,00	2.500,00
M5	Subaru Forester - autovettura	1	500,00	500,00
M6	Ford Ranger 2.5 TD 4x4 cabina allungata	1	1.000,00	1.000,00
M7	Goldoni TR 4 - trattore 4RM 46 kW	1	1.500,00	1.500,00
M8	Goldoni TR 5 - trattore 4RM 46 kW	1	500,00	500,00
M9	Goldoni 3070 - trattore 4RM	1	500,00	500,00
M10	Muletto Hyster H2.5CT 26,7 kW	1	2.000,00	2.000,00
M11	Muletto Hyster D25	1	1.000,00	1.000,00
M12	Muletto OM 2002 con piastra pallet, 1500/3000 kg	1	500,00	500,00
M13	Transpallet elettrico con operatore a terra	1	200,00	200,00
	Somma			**25.200,00**

ID	**Attrezzature**	Quantità	Vu (€)	Vt (€)
A1	Mosa Green TEA 600N - Ripicchettatrice / trapiantatrice automatica	1	4.000,00	4.000,00
A2	Mosa Green linea di semina a rullo con set rulli di semina e formaimpronta, riempitore, nastro e rulliera	1	6.000,00	6.000,00
A3	Miscelatore per substrati	1	1.800,00	1.800,00
A4	Visser Eco Roulette - seminatrice per seminiere	1	250,00	250,00
A5	Invasatrice	1	750,00	750,00
A6	Invasatrice	1	1.200,00	1.200,00
A7	Officina - attrezzature diverse	1	200,00	200,00
A8	Transpallet a spinta	1	50,00	50,00
A9	Irroratrici (2 trainate + 1 portata da trattore)	3	100,00	300,00
A10	Carrelli porta seminiere marchiati Italplant	230	10,00	2.300,00
-	Serbatoi per gasolio verniciati in verde	2	6.000,00	12.000,00
	TOTALE			**28.850,00**

ID	**Arredi e prodotti a magazzino**	Quantità	Vu (€)	Vt (€)
P1	Ufficio 1 - scrivania ad angolo, sedia ergonomica, 2 sedie, libreria	1	50,00	50,00
P2	Ufficio 2 - 2 scrivanie ad angolo, 4 sedie, 2 PC con monitor, armadio	1	100,00	100,00
P3	Ufficio 3 - 4 scrivanie, 3 dattilo, 4 sedie ergonomiche, poltroncina, 3 PC, armadio	1	150,00	150,00
P4	Ufficio 4 - 4 scrivanie, sedia ergonomica, PC con monitor, vetrina	1	50,00	50,00
P5	Sala server - armadio metallico e scaffali	1	50,00	50,00
P6	Vermiculite in sacchi da 100 litri	270	5,00	1.350,00
P7	Sementi orticole in contenitori sigillati, rimanenze dal 2022	1	15.000,00	15.000,00
P8	Film estensibile Max Stretch Strong, 400 m/scatola	16	10,00	160,00
P9	Torba Terflor in big bag	7	20,00	140,00
	TOTALE			**17.050,00**

Riepilogando avremo:

Categoria	Valore (€)
Macchine	25.200,00
Attrezzature	28.850,00
Arredi e prodotti a magazzino	17.050,00
Somma	***71.100,00***

Pertanto applicando gli arrotondamenti ritenuti consoni avremo:
Valore beni mobili .....€.....70.000,00
Diconsi **settantamila euro**.

* * *

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA

Determinazione del valore da porre a base d'asta dell'intero compendio in comune di Latina.

Specifica	**Valore**
Compendio immobiliare, €	740.000,00
Beni Mobili, €	70.000,00
Valore da porre a base d'asta, €	**810.000,00**

Diconsi **ottocentodiecimila euro**.

** ** **

Allegati alla relazione:

1. Supporto grafico alla CTU.
2. Visure storiche Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.
3. Planimetrie Catastali.
4. Atto di provenienza (esclusi gli allegati).
5. Elenco formalità aggiornato.
6. Inventario macchine.
7. Inventario attrezzature.
8. Inventario Arredi e prodotti.

** ** **

Tanto per l'incarico ricevuto.
Albignasego, lì 22.10.2026

Il consulente tecnico
dott. agronomo Lorenzo Benvenuti