



# Tribunale di Ferrara

## PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEI BENI EX L. 3/2012

Promossa da: \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

**N° Gen. Rep. 10/2019**

Giudice Delegato: **Dr.ssa ANNA GHEDINI**

**Liquidatore Giudiziario: Dr.ssa Debora BIANCHI**

<p><b>LOTTO 2</b> <b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b></p>
--

---

**Esperto alla stima:** Geom. Enzo Poli Cappelli  
**Codice fiscale:** PLC NZE 74D06 D548L  
**Partita IVA:** 01351000383  
**Studio in:** Via Mascheraio, 40 - 44121 FERRARA  
**Telefono:** 333.525 33 86  
**Email:** [enzopoli1@hotmail.it](mailto:enzopoli1@hotmail.it)  
**Pec:** [enzo.policappelli@geopec.it](mailto:enzo.policappelli@geopec.it)

---

Beni in **ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT)**

Località/Frazione **Serroni**

**Contrada Collenero, snc**

## **LOTTO 2**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

#### **1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:**

Il presente **lotto 2** del compendio immobiliare da valutare di che trattasi è costituito da un appezzamento di terreno agricolo con sovrastante manufatto adibito a ricovero attrezzi in rovina, alla estremità sud del paese, ai piedi della pendice, ovvero adiacente alla nuova strada Anas (NSA n. 255) di collegamento Terracina-Prossedi.

Il tutto è sito in **ROCCASECCA dei VOLSCI, in Contrada Collenero**, di proprietà dei sig.ri **\*\*\*\*\***, nato a **\*\***, **\*\*** e **\*\*** **per 1/3 indiviso ciascuno, con il diritto di proprietà superficaria di Pascolo del Comune di Roccasecca dei Volsci.**

#### **1.2 estremi catastali identificativi:**

I terreni in oggetto sono censiti all'N.C.T. del Comune di ROCCASECCA DEI VOLSCI (H444), al **Foglio 8**, alle particelle con i seguenti identificativi:

- **m. 155** – uliveto, classe 5, superficie cat. mq. 3.070, r.d. €. 2,54, r.a. €. 1,74;
- **m. 170** – pascolo arborio, classe 1, superficie cat. mq. 4.300, r.d. €. 2,22, r.a. €. 1,55;
- **m. 172** – seminativo, classe 4, superficie cat. mq. 7.990, r.d. €. 19,81, r.a. €. 24,76;

**così per una estensione catastale totale pari a mq. 15.360**

sul mappale 170 insiste un manufatto in muratura ormai in rovina che risulta censito all'N.C.E.U. del Comune di ROCCASECCA DEI VOLSCI (H444),

al **Foglio 8**, alle particelle con i seguenti identificativi:

- **m. 615** – cat. C/2, classe 6, cons. mq. 27, sup. cat. tot. mq. 26, rendita €. 19,52;

Censito con scheda planimetrica in atti di cui a prot. LT 0058925 del 23.02.2010.

#### **INTESTAZIONE:**

**\*\*\*\*\***, **\*\***, **\*\*\*** **per 1/3 indiviso ciascuno, con il diritto di proprietà superficaria di Pascolo del Comune di Roccasecca dei Volsci.**

#### **CONFINI:**

Il lotto, nella sua interezza confina a Nord con le particelle 169-263-272, a Est con particelle 248-419-420-156, a Sud con particelle 156-286-551-554 e a Ovest con particelle 169-181.

#### **1.3 conformità catastale:**

Le particelle che compongono il lotto, risultano regolarmente allibrate ed il manufatto accatastato con scheda planimetrica e rendita già definitiva. Stante lo stato di rovina e pericolosità, nonché della fitta vegetazione infestante che lo avvolge, non è stato possibile accedere allo stesso magazzino per riscontrare eventuali situazioni difformi rispetto alla documentazione catastale in atti, reperita presso l'Agenzia Entrate settore Territorio.

Per quanto sopra **NON è possibile dichiara la conformità catastale.**

#### **Note:**

L' eventuale aggiornamento catastale, fatta salva la regolarizzazione urbanistica; se ed in quanto necessario, sarà a cura e spesa comunque dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché di tali oneri ne verrà tenuto conto, comunque, in sede di determinazione del prezzo finale a base d'asta.

Si precisa che il presente giudizio vale limitatamente all'unità immobiliare in oggetto.

Inoltre, in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dalla presente valutazione il computo degli oneri eventualmente richiesti in sede di accertamento sul valore, da parte dell'Agenzia delle Entrate.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:**

Il terreno in oggetto è ubicato in zona periferica della località di Roccasecca dei Volsci, distante una trentina di chilometri da Latina in zona collinare piuttosto isolata e dove le zone circostanti sono a forte vocazione rurale e non sono presenti realtà economiche produttive di rilievo. Detto terreno risulta a ridosso dello svincolo sulla NSA n. 255 per Terracina, ed è privo di irrigazione.

## **3. POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo del 27 agosto 2020, erano presenti i sig.ri Cellini Gianfranco e Antonella comproprietari, che con spirito molto cordiale e collaborativo, hanno permesso l'accesso all'immobile, che è risultato aperto ed in stato di abbandono. Gli stessi dichiaravano tuttavia che l'immobile era nella loro disponibilità.

Inoltre, dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, in data 27.11.2019, non sono stati infatti rintracciati contratti di locazione in essere, opponibile alla procedura, in capo alla proprietà stessa.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare (ex conservatoria) in data 27.11.2019, 02.09.2020 e 17.09.2020, a tutti i repertori aggiornati allo stesso **17.09.2020** in capo a tutti i comproprietari e all'immobile nel periodo ante ventennio (meccanizzazione a decorrere dal 24.06.1992), si rilevano le seguenti formalità ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli attive sulla particella e u.i.u. in oggetto:

### **4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

- vincolo di USO CIVICO, che rimane affrancabile con una spesa media indicativa di circa €. 5.000 eventualmente a cura e spese dell'aggiudicatario (vedi paragrafo 5.4).

### **4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:**

#### 4.2.A iscrizioni contro:

- non presenti / non conosciuti / non rilevati e/o rilevabili.

#### 4.2.B trascrizioni contro:

- **decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, a favore di Massa Creditori \*\* e Massa Creditori \*\* per giuste quote,**

contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per giuste quote ciascuno,

derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 06.11.2019 di rep. 10,

trascritto a Ferrara in data 10.12.2019 ai reg. gen. 27865 e part. 20412 su tutti gli immobili di loro

proprietà qui trattati del Comune di Latina e Roccasecca dei Volsci (LT).

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

### **5.1 condominio:**

Immobile non di tipo condominiale.

### **5.2 attestazione di prestazione energetica:**

non è stato possibile reperire alcun documento relativo.

### **5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:**

non presente / non rilevato eccetto vincolo di USO CIVICO su proprietà privata (pascolo).

### **5.4 avvertenze ulteriori:**

Non conosciute /rilevabili o non rilevabili, tuttavia dal sopralluogo e dall'analisi della documentazione catastale in atti, si ravvisa che non è segnato alcuna strada o stradello interpodereale per l'accesso ed il recesso dalla pubblica via che dista un centinaio di metri. Per accedere infatti bisogna percorrere un sentiero su proprietà di terzi, per consuetudine, ogni eventuale adeguamento o incumbente derivante e/o conseguente dalla presente vendita, compresa la regolarizzazione dell'accesso o la formazione di eventuali servitù di passaggio, rimarrà a cura e spesa dell'aggiudicatario, poiché comunque di tali incertezze se ne terrà conto nella definizione del prezzo finale a base d'asta.

Si da atto inoltre che il terreno è gravato da vincolo di USO CIVICO, ovvero il diritto di pascolo per chiunque transiti dal 01 giugno al 01 settembre di ogni anno. Detto Vincolo è possibile affrancarlo con un costo assunto per convenzione locale pari a €. 3.000/ettaro da versarsi al Comune.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'immobile su elencato con le relative pertinenze ed eventuali accessori comuni risultano all'attualità, di proprietà, per giusti e legittimi titoli, come segue:

\*\*\*\*\* , \*\*e \*\* , per 1/3 indiviso ciascuno.

### **6.1 cronistoria :**

Dal 12.03.2008 a OGGI per 1/3 ciascuno indiviso a \*\*\*\*\* , \*\* e \*\* , loro pervenuto in forza di atto di **successione legittima** in morte \*\* , avvenuta il 12.03.2008, giusta denuncia registrata a Latina il 17.02.2009 al n. 43 vol. 644/9 ed ivi trascritta il 26.03.2009 al reg. **part. 5640** e gen. 8824, con la quale successione al sig. \*\*\*\*\* , ed ai fratelli, ricevono in eredità i terreni di cui agli attuali mappali 155-170-172 e 615 del foglio 8 di Roccasecca dei Volsci;

**N.B.:** si precisa che per detta denuncia di successione **non risulta trascritta** da parte degli eredi **l'accettazione espressa** di eredità (se non limitatamente ad una sola unità negoziale, estranea alla presente procedura e già alienata nel 2009).

**N.B.2:** Risulta nelle intestazioni catastali una riunione di usufrutto in morte dei sig.ri \*\* entrambi nati a \*\* rispettivamente in \*\* per i quali però non è stato possibile reperire i titoli di provenienza rispettivi, si ritine pertanto giustificata la nota in visura di "Ditta priva di titolo reso pubblico".

Dal 15.01.1994 al 12.03.2008 per 1/1 a \*\*\*\*\* , a lei pervenuto in forza di **successione legittima** in morte della madre \*\*\*\*\* , giusta denuncia, registrata a Latina, il 04.07.1996 al n. 82 vol. 377

e trascritta a Latina il 13.09.1996 ai reg. gen. 15826 e **part. 11295**;

**Dal 09.10.1945 al 15.01.1994** per 1/1 a \*\*\*\*\*, a lei pervenuto in forza di atto di **compravendita** a stipula del Notaio Cavallucci dr. Giuseppe del 09.10.1945 di rep. 12172, registrata a Sezze, il 11.10.1945 al n. 243 vol. 10 e trascritta a Latina il 03.08.1946 ai reg. **art. 2920**, da potere di Ungaretti Adelina;

**SI DICHIARA LA CONFORMITA' NELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI ANTE VENTENNIO DALLA APERTURA DEL PROCEDIMENTO PRESENTE.**

**Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:**

Nulla da osservare, se non, come già anticipato, l'assenza della trascrizione di accettazione di eredità anche se avvenuta da oltre un decennio.

Si ritiene che la voltura catastatale in riferimento al ricongiungimento di usufrutto indicato in capo ai sig.ri **\*\*\*\*\***, sia dovuto ad allineamento banca dati intestazioni propedeutico alla voltura successiva per denuncia di successione in morte di **\*\*\*\*\***.

Il tutto fatta salva diversa e migliore interpretazione stante l'impossibilità di reperire migliori e certe informazioni in merito ai sig.ri suddetti centenari ed ai vari cambi di ufficio competenti per territorio.

**7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:**

Al centro del lotto di terreno, insiste un magazzino modesto ed in precarie condizioni statiche. L'immobile di che trattasi risulta di vecchissima edificazione, infatti dallo studio del poco carteggio reperito e degli atti notarili dove la proprietà e/o gli aventi diritto, in riferimento alla disciplina urbanistica ha reso le rituali dichiarazioni, si evince che l'intero magazzino era già esistente nel 1945, ovvero realizzato in epoca antecedente il 01.09.1967.

Inoltre a seguito delle ricerche svolte presso il Servizio Urbanistica / Edilizia del Comune di Roccasecca dei Volsci, di cui alla richiesta di accesso, protocollata via PEC 24.01.2020, l'archivio Comunale non ha reperito ulteriori pratiche relative a nome degli aventi titolo nei periodi di loro pertinenza. In sede di sopralluogo i comproprietari hanno dichiarato che per l'immobile non sapevano se fosse mai stato presentato qualche condono o pratica edilizia. Esso risulta accatastato per la prima volta dal 23.02.2010. Tuttavia anche se adottato come stato legittimo quanto in scheda catastale del 2010 (unico elemento grafico di rappresentazione), come anticipato, stante la vegetazione infestante e lo stato precario del coperto, non è stato possibile accedere allo stesso per i rilievi comparativi.

**7.1 conformità edilizia:**

Il Comune non ha reperito ulteriori pratiche edilizie autorizzative in seguito alla richiesta di accesso atti via PEC del 24.01.2020.

Dallo studio dell'unico chiaro documento storico, ovvero dell'accatastamento ultimo in atti che risale al 2010, pertanto **NON** è possibile esprimere un pieno giudizio di conformità, stante anche lo stato pericolante del magazzino, se ne ravvisa la demolizione a dipanamento del dubbio ed il recupero della superficie per la coltivazione.

**Per quanto sopra NON è possibile dichiarare la piena e certa conformità edilizia.**

Stante l'incertezza determinata anche dell'esiguità dei documenti reperiti, si ritiene impossibile definire un costo preciso per l'eventuale sanatoria, pertanto nel prezzo finale a base d'asta sarà considerata l'incidenza per la demolizione e smaltimento dell'opera.

**Note:** il presente giudizio vale limitatamente all'unità immobiliare in oggetto.

Inoltre le eventuali difformità ulteriormente riscontrate o il pristino dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se ed in quanto necessari, compresa l'eventuale presentazione di concessioni in sanatoria, (salvo il diritto di terzi, salvo la effettiva sanabilità), rimarranno sempre a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Nel caso sarà opportuna una più approfondita valutazione di sanabilità, in concerto con l'Ufficio Tecnico-Edilizia privata del Comune, anche alla luce degli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'aggiudicazione.

## **8. URBANISTICA:**

Dalla interrogazione dei tecnici Comunali si rileva che i terreni di che trattasi sono ricompresi nei seguenti ambiti urbanistici, così come anche certificato dal **CDU di prot. 4265 del 27.08.2020** in rilascio a istanza del sottoscritto del 24.01.2020 di prot. 445:

### **8.1 inquadramento urbanistico:**

I terreni in oggetto, ricadono al 100% in zona agricola "E2" e sono assoggettate ai seguenti vincoli:

- Indice di fabbricabilità di 0,05 mc/mq ma lotto minimo di mq. 20.000
- Vincolo di edificazione in zona agricola, LR 38/1999 capo II;
- Vincolo Idrogeologico, RDL 3267 del 30.12.1923;
- Vincolo di uso civico su proprietà privata, DLgs 42/2004 art. 142 lett h), LR 01/1986 art. 4;

## **9. DESCRIZIONE:**

### **9.1 descrizione dei luoghi**

I terreni sono inseriti in contesto di zona rurale ai piedi della pendice sottostante il monte su cui sorge Roccasecca dei Volsci, in zona collinare e a ridosso della NSA (SS) n. 255 che collega Prossedi con Terracina, ovvero l'entroterra con la zona litoranea.

### **9.2 descrizione dei terreni oggetto di vendita (mapp. 155-170-172-615) come visti e disposti in sede di sopralluogo effettuato dal sottoscritto il 27 agosto 2020:**

Trattasi di terreni agricoli composti da 3 distinti mappali adiacenti. La forma in pianta risulta abbastanza regolare (rettangolare) e altimetricamente complanare, ma con lieve pendenza sul lato lungo, non si è rilevata la presenza di punti di irrigazione o condotte preposte. I terreni risultano incolti, ma sono presenti una quarantina di piante di ulivo giovani. Sono presenti vegetazioni ed erbe infestanti un po' ovunque. Al centro del terreno sorge un capanno in muratura (vedi scheda planimetrica catastale) adibita a magazzino e ricovero attrezzi. In esso non è stato possibile accedere sia per lo stato precario statico in cui versa a causa di crolli vari anche di porzione di coperto sia per le erbe infestanti che lo stanno per fagocitare stante l'annoso abbandono e disuso in cui versa.

I confini sono delimitati da arbusti ma non ben fisicamente definiti in loco.

L'accesso avviene per mezzo di cancellata carrabile, prospiciente uno stradello/sentiero che attraversa altre proprietà per circa un centinaio di metri fino sulla strada pubblica (contrada collenero), non si conoscono i criteri e la regolarità di detta servitù di passaggio che eventualmente resterà da regolarizzare a cura e spese dall'aggiudicatario in concerto con gli aventi titolo in riguardo.

Si da atto come anticipato che sui terreni risulta un vincolo di uso civico, ovvero diritto di pascolo a favore del comune che permette a chiunque voglia il libero pascolo dal 01 giugno al 01 settembre, detto onere è affrancabile con il pagamento di una somma convenzionale di €. 3.000/ ettaro oltre diritti e costo pratica.

#### **10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:**

Il calcolo della **consistenza metrica commerciale equivalente** dei terreni, è stata determinata secondo quanto riportato in visura catastale ovvero della superficie catastale in atti :

<b>OGGETTO</b>	<b>piano</b>	<b>mapp / SUB</b>	<b>MQ.</b>	<b>x</b>	<b>COEFF</b>	<b>SUP. EQU.</b>
<b>terreno agricolo</b>	T	<b>155</b>	3.070	x	1,00	3.070
<b>terreno agricolo</b>	T	<b>170</b>	4.300	x	1,00	4.300
<b>terreno agricolo</b>	T	<b>172</b>	7.990	x	1,00	7.990
<b>Totale</b>		<b>s.e.&amp;o.</b>				<b>15.380</b>
<b>Capanno</b>	T	<b>615</b>	27	x	1,00	<b>27,00</b>

#### **11. METODO E CRITERIO DI STIMA:**

La vendita è effettuata a corpo e non a misura. Tuttavia la stima, è eseguita sulla base della superficie catastale dei terreni, determinata considerando l'intera superficie lorda degli stessi, desunta dalle visure catastali in atti. Si è tenuto conto altresì dell'attuale andamento del mercato edilizio, oltre che della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle infrastrutture di servizio, delle dotazioni, del relativo grado di consistenza, valutato lo stato di conservazione, di manutenzione e di vetustà, nonché la condizione statica, (per il magazzino), gli eventuali relativi oneri e onorari per sanatorie edilizie e/o il ripristino dei luoghi, oltreché conteggiati di tutti i gravami. Il prezzo unitario da applicare, è stato ricavato sulla scorta delle informazioni assunte presso seri colleghi ed operatori immobiliari e per comparazione con immobili simili a quelli in esame compravenduti in zona, anche se di scarso dinamismo, incrociato o mediati con i dati desunti dalla VAM del territorio o dei territori limitrofi affini, della Agenzia Entrate, opportunamente corretti per il caso in specie, tenendo conto anche delle piante di ulivo ivi collocate.

Dopo quanto esposto, si è seguito a determinare ed assumere un prezzo medio economico unitario equo e prudentiale pari a **€. 10.000** (diecimila) ad ettaro, da moltiplicare per la superficie catastale equivalente dei terreni, precedentemente predeterminata.

Si precisa che in detto prezzo è ricompresa l'incidenza del magazzino, se e come urbanisticamente legittimato a essere, ovvero comprensivo dei costi di demolizione e comunque nello stato collabente in cui oggi si trova, nonché delle ulteriori incidenze negative dovute dalle incertezze sugli elementi indeterminabili o non conosciuti.

#### **FONTI**

Tecnici locali, agenzie immobiliari di Latina e conoscenza ed esperienza personale.

#### **12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:**

Pertanto in considerazione ed in applicazione di quanto finora determinato, si ritiene poter determinare il prezzo a **corpo**, arrotondato, **dell'intero LOTTO 2**, compendio oggetto di vendita, al lordo delle decurtazioni, pari a verosimilmente (a corpo) €.

15.000,00.

(mqe. 1,538 x €/ha. 10.000 = €. 15.380,00)

**12.1 adeguamenti e correzioni alla stima:**

Riduzione del 15% del prezzo come da disposizioni del G.D., per immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi ed elementi occulti non rilevati o non rilevabili, pari a €.- 2.250,00.

(€. 15.000 x 0,15 = €. 2.250)

**12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, indicate forfettariamente, fatta salva diversa e migliore interpretazione dei luoghi e delle normative, da parte dei competenti uffici, a corpo pari a \_\_\_\_\_ (ricomprese in stima).

**12.3 prezzo a base d'asta per la quota di diritto di 1/3 di comproprietà:**

Prezzo a corpo in riferimento alla quota di diritto immobiliare, **pari a 1/3** in capo al Comproprietario, al netto delle decurtazioni di cui sopra, **LIBERO**, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia, catastale ed adeguamenti tutti, a totale carico dell'aggiudicatario, nulla escluso

**€. 4.250,00.**

(€. 12.750 / 3 = €. 4.250,00)

**12.4 offerta minima relativa:**

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a \_\_\_\_\_ €.

3.187,50.

(€. 4.250 x 0,75 = €. 3.187,50)

Ad evasione d'incarico

Ferrara, li 25 settembre 2020

L'Esperto

Geom. Enzo Poli Cappelli

**ALLEGATI ALLA PERIZIA:**

- 1 Scheda planimetrica;
- 2 Fotografie significative;
- 3 Fascicolo con allegati relativi.