



# 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 4</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 4**

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

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

Il presente **lotto 4** del compendio immobiliare da valutare di che trattasi è costituito da un appezzamento di terreno agricolo senza fabbricati, alla estremità sud del paese, ai piedi della pendice, ovvero praticamente a “cavallo” con la nuova strada Anas (NSA n. 255) di collegamento Terracina-Prossedi, infatti essi risultano probabilmente come relitti derivanti dall’esproprio per la costruzione della strada stessa, tanto che una porzione rimane interclusa all’interno dell’anello dello svincolo stesso.

Il tutto è sito in **ROCCASECCA dei VOLSCI, in Contrada Collenero**, di proprietà dei sig.ri \*\*, \*\* per 1/6 e \*\* per 3/6, indiviso ciascuno.

#### **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. 581** – seminativo, classe 4, superficie cat. mq. 2.495, r.d. €. 6,19, r.a. €. 7,73;

- **m. 583** – seminativo, classe 4, superficie cat. mq. 1.310, r.d. €. 3,25, r.a. €. 4,06;

**così per una estensione catastale totale pari a mq. 3.805**

i due mappali risultano discosti tra loro, infatti li separa il mappale afferente la (Nuova Strada Ansa) NSA n. 255 ed il più piccolo (m. 583) risulta intercluso nell’anello di svincolo, mentre il restante mappale 581 è in parte inaccessibile, quale scarpata della strada stessa.

#### **INTESTAZIONE:**

**\*\* per 1/6 \*\* per 3/6, indiviso ciascuno.**

#### **CONFINI:**

Il mappale 581 confina a Nord con le particelle 220-219-218-294, a Est con particelle 555-156, a Sud con strada Collenero e a Ovest con NSA n. 255 (particella 582).

Il mappale 583 confina a Nord e Est con NSA n. 255 (particella 582), e a Ovest con particella 194.

#### **1.3 conformità catastale:**

Le particelle che compongono il lotto in oggetto, risultano regolarmente allibrate, ma evidentemente relitti rimasti in Ditta ai proprietari antecedenti l’esproprio da parte di \*\*, Si osserva inoltre che risulta ancora in Ditta per ½ alla sig.ra \*\* e per la quale, la figlia erede, non ha provveduto alla relativa denuncia di successione e conseguentemente alla relativa voltura catastale, creando un disallineamento della banca dati intestazioni.

Per quanto sopra **NON SI 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:**

I terreni in oggetto sono ubicati 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 diviso nelle due porzioni, dallo 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 \*\* e \*\* comproprietari, i terreni sono liberamente accessibili ed in stato di abbandono e disuso anche in funzione della loro parte funzionale alla strada NSA n. 255.

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, eventualmente affrancabile (vedi paragrafo 5.4).
- vincolo fascia di rispetto stradale.

### **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 .

### **5.4 avvertenze ulteriori:**

Non conosciute /rilevabili o non rilevabili, tuttavia dal sopralluogo e dall'analisi della documentazione catastale in atti, si ravvisa che trattasi di relitti stradali creatisi evidentemente in occasione dell'esproprio da parte di ANSA nel 2004, per la realizzazione della nuova strada statale. Come detto il mappale 583 rimane intercluso all'interno dell'anello di svincolo e buona parte del mappale 581 è costituito dalla scarpata della strada (molto pendente), l'accesso alla restante parte dello stesso, avviene da apertura carraia su strada contrada Collenero, senza apertura e senza delimitazioni, che anzi permette l'ingresso e l'accesso al lotto 2 poco distante. E non si conoscono eventuali situazioni di usucapione in merito all'utilizzo accesso anche da parte di terzi adiacenti.

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:

**\*\***, per **1/6** e a **\*\*** per **3/6**, **indiviso** ciascuno.

### **6.1 cronistoria :**

**Dal 12.03.2008 a OGGI** per 3/6 a **\*\*** e per 1/6 ciascuno indiviso a **\*\*** loro pervenuto in forza di atto di **successione legittima** in morte di **\*\***, **\*\*** 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:** Si da atto che la sig.ra **\*\*** giusta Denuncia di successione legittima registrata a Latina il 26.01.2018 al n. 2526 vol. 9990 ed ivi trascritta il 09.02.2018 ai reg. gen. 3207 e part. 2423 a favore della di lei figlia **\*\***, ma sulla stessa nota di trascrizione di denuncia non sono riportati detti mappali (581 e 583) e pertanto non risulta in capo alla stessa nemmeno l'accettazione espressa di eredità.

**Dal 15.01.1994 al 12.03.2008** per **½ indiviso** ciascuno a **\*\*** 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 **06.05.1978** al **15.01.1994** per ½ indiviso ciascuno a \*\*, a loro pervenuto in forza di atto di **compravendita** a stipula del Notaio Pierantoni dr. Pietro del 06.05.1978 di rep. 25544, trascritto a Latina il 17.05.1978 ai reg. gen. 6953 e **part. 6042**, da potere di \*\*;

**NON 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 sia necessaria eventualmente Denuncia di successione in morte di \*\* e la relativa voltura catastatale oltre alla relativa trascrizione di accettazione espressa di eredità.

Il tutto fatta salva diversa e migliore interpretazione stante l'impossibilità di reperire migliori e certe informazioni in merito ai sig.ri suddetti centenari.

**7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:**

Non sono presenti manufatti, trattasi di nudi terreni.

**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 fascia di rispetto strada statale;
- 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 sono attraversati, dividendoli in due dalla 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. 581-583) come visti e disposti in sede di sopralluogo effettuato dal sottoscritto il 27 agosto 2020:**

Trattasi di terreni agricoli composti da 2 distinti mappali discosti e attraversati dalla nuova strada ANAS n. 255. La forma in pianta risulta abbastanza irregolare e altimetricamente non complanare. Trattasi come detto di relitti derivanti da frazionamento per esproprio da parte di ANSA del 2003. Il mappale più piccolo di mq. 1.310 (m. 583) risulta intercluso all'interno dell'anello di svincolo della strada stessa mentre l'altro per buona parte ne costituisce la scarpata inclinata di consolidamento

della porzione più sovrastante (terrapieno). Gli stessi terreni sono incolti e in stato di abbandono e disuso.

I confini non sono delimitati e non ben fisicamente definiti in loco.

L'accesso avviene per mezzo di passaggio carrabile, prospiciente la strada pubblica (contrada collenero), che permette l'accesso altresì per mezzo di sentiero ad altre proprietà, tra cui il precedente lotto 2, ma non si conoscono i criteri e la regolarità di tali 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><u>OGGETTO</u></b>	<b><u>piano</u></b>	<b><u>mapp / SUB</u></b>	<b><u>MQ.</u></b>	<b><u>x</u></b>	<b><u>COEFF</u></b>	<b><u>SUP. EQU.</u></b>
<b>terreno agricolo</b>	T	<b>381</b>	2.495	x	1,00	2.495
<b>terreno agricolo</b>	T	<b>383</b>	1.310	x	1,00	1.310
<b>Totale</b>		<b>s.e.&amp;o.</b>				<b>3.805</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, e conteggiati 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 che i terreni sono inutilizzabili e scarsamente appetibili.

Dopo quanto esposto, si è seguito a determinare ed assumere un prezzo medio economico **a corpo** equo e prudentiale pari **a €. 1.000** (mille) per l'intera superficie catastale dei terreni, desunta dalle visure catastali

Si precisa che in detto prezzo è ricompresa l'incidenza 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 4, compendio oggetto di vendita, al lordo delle decurtazioni, pari a verosimilmente (a corpo) €. 1.000,00.

### **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 €.- 850,00.

(€. 1.000 x 0,15 = €. 850)

### **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 1/6 di comproprietà:**

Prezzo a corpo in riferimento alla quota di diritto immobiliare, **pari a 1/6** 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

**€. 140,00.**

(€. 850 / 6 = €. 141,66)

### **12.3 offerta minima relativa:**

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a \_\_\_\_\_ €.  
105,00.

(€. 140 x 0,75 = €. 105,00)

Ad evasione d'incarico

Ferrara, lì 25 settembre 2020

L'Esperto

Geom. Enzo Poli Cappelli

### **ALLEGATI ALLA PERIZIA:**

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