

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Falconio Gino, nell'Esecuzione Immobiliare 201/2022 del R.G.E.

promossa da

**XXXXXXXXXXXXXXXX**

*Codice fiscale:* **XXXXXXXXXXXXXXXX**

contro

**XXXXXXXXXXXXXXXX**

*Codice fiscale:* **XXXXXXXXXXXXXXXX**

**VIA DELLE VESTALI 3**

**SONNINO (LT)**

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini .....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	9
Precisazioni.....	11
Patti .....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Lotto 2.....	17
Descrizione.....	17
Completezza documentazione ex art. 567 .....	17
Titolarità .....	17
Confini.....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali .....	18
Dati Catastali .....	18
Precisazioni.....	19
Patti .....	19
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20

Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali .....	22
<b>Lotto 3</b> .....	<b>23</b>
Descrizione.....	23
Completezza documentazione ex art. 567 .....	23
Titolarità .....	23
Confini .....	24
Consistenza .....	24
Cronistoria Dati Catastali .....	24
Dati Catastali .....	25
Precisazioni.....	25
Patti .....	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione .....	26
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali .....	28
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	<b>29</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>29</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>32</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>33</b>
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	<b>36</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>36</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>37</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>37</b>
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 201/2022 del R.G.E.</b> .....	<b>38</b>
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 241.000,00</b> .....	<b>38</b>
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 4.830,00</b> .....	<b>39</b>
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 4.550,00</b> .....	<b>39</b>

## INCARICO

---

All'udienza del 04/04/2023, il sottoscritto Arch. Falconio Gino, con studio in Via U. Mattocchia, 42 - 00049 - Velletri (RM), email studioginofalconio@gmail.com, PEC gino.falconio@archiworldpec.it, Tel. 0773 660771, Fax 0773 660771, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Sonnino (LT) - via delle Vestali n°3, piano terra
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via delle Vestali n°3, piano terra
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via delle Vestali n°3, piano terra

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Sonnino (LT) - via delle Vestali n°3, piano terra

### DESCRIZIONE

---

Il Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Sonnino (LT), località Bagnoli, via delle Vestali n°3, in zona esterna al centro edificato ricadente in zona di P.R.G. Agricola E1, risulta composto dai seguenti beni:

A) Unità immobiliare a destinazione residenziale, costituente villino ad un solo piano fuori terra con copertura a tetto, risulta composta da un ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, n.4 camere da letto, n.4 bagni ed un locale dispensa con angolo cottura, di superficie lorda mq.169,65, un portico con tettoia in legno di superficie 33,60 ed un parcheggio chiuso di superficie lorda mq.50,88, attualmente identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 814, sub 1, necessita di variazione catastale a seguito della chiusura del parcheggio realizzato in virtù di Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 19/04/2016, prot. n. 4552.

B) Unità immobiliare a destinazione residenziale costituente pertinenza del villino, ad un solo piano fuori terra con copertura a tetto, risulta composta da un ingresso soggiorno-pranzo con angolo cottura, n.2 camere da letto e n.2 bagni, di superficie lorda mq.50,40, attualmente identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 815, necessita di variazione catastale per ampliamento e cambio di destinazione d'uso realizzato in virtù di Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 19/04/2016, prot. n. 4552.

C) Manufatto adibito a legnaia, con corte esclusiva, ad un solo piano fuori terra con copertura a falda unica inclinata sulla quale risultano installati pannelli fotovoltaici, di superficie lorda mq.34,86 attualmente identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1111, in virtù di accatastamento effettuato nell'adempimento della redazione della perizia nell'esecuzione immobiliare in oggetto.

D) Unità collabente ad un solo piano fuori terra con copertura in lamiera a falda inclinata, identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 2306, da demolire come indicato nella Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 19/04/2016, prot. n. 4552.

E) Terreno di pertinenza alle suddette unità immobiliari A, B, e C, del compendio immobiliare, di superficie complessiva mq. 10587, di cui la parte delimitata con recinzione in muratura e rete metallica risulta per una superficie pari a mq. 1750,00 circa sistemata a cortile pavimentato con giardino e la parte residua lasciata allo stato incolto, mentre una modesta porzione di superficie pari a mq. 675,00 circa non recintata risulta utilizzata come strada di accesso al compendio in oggetto nonché ai fondi confinanti aventi altre proprietà, identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1024, al N.C.E.U del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1111 (ex 1021, variata in virtù di accatastamento del suddetto manufatto adibito a legnaia di cui alla lettera c, effettuato nell'adempimento della redazione della perizia nell'esecuzione immobiliare in oggetto), e al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 3 particella 2305. All'interno del terreno di pertinenza è stato rilevato un modesto manufatto, tettoia come da foto allegata, che non risulta censito nel N.C.E.U. ed è sprovvisto di titolo abilitativo è pertanto deve essere demolito.

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.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale relativa al Compendio immobiliare oggetto di atto di pignoramento immobiliare risulta:

- a) Unità immobiliare a destinazione residenziale, attualmente identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 814, sub 1, necessita di variazione catastale per chiusura del portico con destinazione parcheggio realizzato in virtù di Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 19/04/2016, prot. n. 4552.
- b) Unità immobiliare a destinazione residenziale costituente pertinenza del Villino, risulta attualmente identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 815, categoria C/2, classe 6, e necessita quindi di variazione catastale per ampliamento e cambio di destinazione d'uso realizzato in virtù di Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 19/04/2016, prot. n. 4552.
- c) Manufatto adibito a legnaia con corte esclusiva risulta attualmente identificato al N.C.E.U del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1111 in virtù di accatastamento effettuato nell'adempimento della redazione della perizia nell'esecuzione immobiliare in oggetto.
- d) Unità collabente identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 2306, risulta conforme, ma come riportato nella Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 19/04/2016, prot. n. 4552, è oggetto di demolizione.
- e) Terreni identificati al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1024, al N.C.E.U del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1111 (ex 1021, variata in virtù di accatastamento del suddetto manufatto adibito a legnaia di cui alla lettera c), effettuato nell'adempimento della redazione della perizia nell'esecuzione immobiliare in oggetto), e al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 3 particella 2305, risultano conformi.

La documentazione ipocatastale relativa al Compendio immobiliare oggetto di atto di pignoramento immobiliare risulta regolare.

## TITOLARITÀ

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

- **XXXXXXXXXXXXXX** (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: **XXXXXXXXXXXXXX**  
VIA DELLE VESTALI 3  
SONNINO (LT)

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

- **XXXXXXXXXXXXXX** (Proprietà 1/1)

Da certificato anagrafico di stato civile del Comune di Sonnino l'esecutatX risulta coniugatX con XXXX XXXXXXXX a Raham (India) il 19/07/1987. Il certificato anagrafico di matrimonio riporta l'assenza dell'atto di matrimonio. Nel certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia non risulta presente il coniuge dell'esecutatX.

## CONFINI

A) Unità immobiliare a destinazione residenziale, identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 814, sub 1, confina a nord, sud ed est interamente e ad ovest parte, con area di pertinenza identificata al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1111, e alla parte rimanente ad ovest confina con area di pertinenza identificata al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1024.

B) Unità immobiliare a destinazione residenziale attualmente identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 815, confina interamente con area di pertinenza identificata al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1111.

C) Manufatto adibito a legnaia, attualmente identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1111, in virtù di accatastamento effettuato nell'adempimento della redazione della perizia nell'esecuzione immobiliare in oggetto, confina interamente con area di pertinenza identificata al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1111.

D) Unità collabente identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 2306, da demolire, confina interamente con area di pertinenza identificata al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 2305.

E) Terreno di pertinenza alle unità immobiliari a, b, e c, identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1024, al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1111, e al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 3 particella 2305, confina a nord con terreno identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 420, 419, 828, al foglio 3 particelle 4, 7, 604 e 608. Confina a est con terreno identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 81 e 82, a sud confina con terreno identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 83, al foglio 3 particella 2054, 572 e 2225. Confina a ovest con terreno identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 9 e 608.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
A) Villino (foglio 2, particella 814, sub 1)	134,74 mq	169,65 mq	1	169,65 mq	2,92 m	terra
A) Parcheggio chiuso (foglio 2, particella 814, sub 1)	48,76 mq	50,88 mq	0,40	20,35 mq	3,16 m	terra
A) Tettoia (foglio 2, particella 814, sub 1)	33,60 mq	33,60 mq	0,40	13,44 mq	2,90 m	terra
B) Pertinenza Villino (foglio 2, particella 815)	40,70 mq	50,40 mq	1	50,40 mq	3,15 m	terra
C) Manufatto adibito a legnaia (foglio 2, particella 1111)	30,50 mq	34,86 mq	0,40	13,94 mq	2,50 m	terra
E) terreno di pertinenza sistemato a cortile	1450,00 mq	1450,00 mq	0,02	29,00 mq	0,00 m	

pavimentato con giardino						
E) terreno di pertinenza incolto	8467,00 mq	8467,00 mq	0,002	16,93 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>313,71 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>313,71 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/11/1980 al 15/07/2005	XXXXXXXXXX	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 70 Qualità ULIVETO Cl.3
Dal 08/07/1985 al 26/02/1986	XXXXXXXXXX PROPRIETA' 1/2 E XXXXXXXXXX PROPRIETA' 1/2	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 11 Qualità Seminativo arborato Cl.3
Dal 08/07/1985 al 03/03/2010	XXXXXXXXXX PROPRIETA' 1/2 E XXXXXXXXXX PROPRIETA' 1/2	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 11 Qualità Seminativo arborato Cl.3
Dal 26/02/1986 al 03/03/2010	XXXXXXXXXX PROPRIETA' 1/2 E XXXXXXXXXX PROPRIETA' 1/2	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 577 Qualità Seminativo arborato Cl.3
Dal 15/07/2005 al 09/03/2010	XXXXXXXXXX	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 813 Qualità ULIVETO Cl.3
Dal 10/10/2006 al 09/03/2010	XXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 814 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 142,03 Piano T
Dal 10/10/2006 al 09/03/2010	XXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 815 Categoria C2 Cl.6, Cons. 20 Rendita € 26,86 Piano T
Dal 03/03/2010 al 03/02/2011	XXXXXXXXXX	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 11 Qualità Seminativo arborato Cl.3
Dal 03/03/2010 al 30/05/2012	XXXXXXXXXX	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 1019 Qualità Seminativo arborato



		CL3
Dal 09/03/2010 al 30/05/2012	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 813 Qualità ULIVETO CL3
Dal 09/03/2010 al 01/06/2012	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 814 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 142,03 Piano T
Dal 09/03/2010 al 15/01/2024	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 815 Categoria C2 Cl.6, Cons. 20 Rendita € 26,86 Piano T
Dal 03/02/2011 al 15/01/2024	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 2305 Qualità Seminativo arborato CL3
Dal 15/02/2011 al 15/01/2024	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 2306 Categoria F2, Cons. 0 Piano T
Dal 30/05/2012 al 15/01/2024	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 1024 Qualità Seminativo arborato CL3
Dal 30/05/2012 al 22/03/2024	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 1021 Qualità ULIVETO CL3
Dal 01/06/2012 al 15/01/2024	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 814, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 599,09 Piano T
Dal 22/03/2024 al 23/03/2024	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1111 Categoria C2 Graffato CON CORTE ESCLUSIVA PARTICELLA 1111

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

In merito al fabbricato con corte esclusiva di cui al foglio 2 particella 1111 si precisa che si è reso necessario effettuare tale accatastamento nell'adempimento della redazione della perizia nell'esecuzione immobiliare in oggetto, al fine di individuare catastalmente il fabbricato stesso, ciò facendo è stata soppressa la particella 1021 censita al Catasto Terreni foglio 2, come sopra descritto nella cronistoria catastale.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	814	1		A7	1	8	180 mq	599,09 €	T	
	2	815			C2	6	20	26 mq	26,86 €	T	
	3	2306			F2		0			T	
	2	1111			C2						con corte esclusiva particella 1111

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	
3	2305				Seminativo arborato	3					
2	1024				Seminativo arborato	3					

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

A) Unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 814, sub 1, necessita di variazione catastale per la chiusura del portico con destinazione a parcheggio realizzato in virtù di Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 19/04/2016, prot. n. 4552.

B) Unità immobiliare a destinazione residenziale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 815, necessita di variazione catastale per ampliamento e cambio di destinazione d'uso realizzato in virtù di Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 19/04/2016, prot. n. 4552.

C) Manufatto adibito a legnaia con corte esclusiva, risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1111, necessità di variazione catastale per conformarsi a quanto riportato nel Permesso di Costruire n. 1031 del 02/04/2014, posizione n. 4292.

In merito al fabbricato con corte esclusiva di cui al foglio 2 particella 1111 si precisa che si è reso necessario effettuare tale accatastamento nell'adempimento della redazione della perizia nell'esecuzione immobiliare in oggetto, al fine di individuare catastalmente il fabbricato stesso in quanto non esistente in banca dati catastali. Si precisa altresì che si è provveduto all'inserimento in mappa del suddetto fabbricato mediante presentazione di tipo mappale protocollo n.2024/LT0018464 data di approvazione 22/03/2024, in tal modo i relativi dati catastali sono stati aggiornati con la sostituzione mediante soppressione della particella 1021 censita al Catasto Terreni al foglio 2 ove ricadeva il fabbricato e l'assegnazione del nuovo identificativo relativo al suddetto fabbricato con corte

esclusiva al catasto fabbricati foglio 2 particella 1111. Attualmente è in corso di registrazione il docfa.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati controllati gli atti del procedimento

## PATTI

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

- A) Unità immobiliare a destinazione residenziale, identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 814, sub 1, costituente villino è in buono stato di conservazione.
- B) Unità immobiliare a destinazione residenziale costituente pertinenza identificato al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 815, risulta in buono stato di conservazione.
- C) Manufatto adibito a legnaia con corte esclusiva identificato al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1111 risulta in buono stato di conservazione.
- D) Unità collabente identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 2306, da demolire come indicato nella Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 19/04/2016, prot. n. 4552.

## PARTI COMUNI

---

Il Compendio immobiliare pignorato non risulta inserito in contesto condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Come riportato nell'attestato del Perito Demaniale del Comune di Sonnino, architetto Egidio Santamaria, sui terreni di cui al Compendio immobiliare in oggetto, esiste l'Uso Civico, "terreno privato gravato", da parte della popolazione locale di Sonnino.

Relativamente all'esistenza del livello a favore dell'Amministrazione del fondo per il culto, indicato nel decreto di trasferimento del 09/03/2010 con cui l'esecutaxXXXXXXXXXXXX acquisiva il diritto di piena proprietà, il perito demaniale riporta di non essere competente come pure l'Ente Comunale e che tale gravame risulta in corso di accertamento e che solo alla conclusione della ricognizione patrimoniale e demaniale avviata dal Comune di Sonnino potrà essere confermato o escluso tale diritto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il compendio immobiliare pignorato presenta le seguenti caratteristiche per ciascuna unità che lo compone:

A) Unità immobiliare a destinazione residenziale, identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 814, sub 1, costituente villino si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione e risulta agibile.

Fondazioni in cordolo in cemento armato.

Esposizione: su tutti e quattro lati.

Altezza interna utile media 2,92 mt.

Str. verticali: muratura portante.

Solaio di copertura in latero-cemento armato con tetto sovrastante del tipo riportato costituito da coste di forati con tavelloni e a falde in legno in legno inclinate.

Manto di copertura: tegole in cotto antichizzato non coibentato completo di grondaia e discendenti in rame.

Pareti esterne ed interne: esterne intonacate a sabbia e cemento, interne con rasatura e stuccatura del tipo civile;

Pavimentazione interna in gres ceramicato 30x30cm posta in opera su massetto in calcestruzzo armato su vespaio.

Infissi esterni ed interni: persiane in metallo con ante al battente in legno con vetrocamera, e porte interne in legno tamburato.

Impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto idrosanitario posto in opera sottotraccia, impianto termico con caldaia a gas gpl con elementi radianti in alluminio preverniciato. Attualmente la caldaia non risulta funzionante. Risulta installato un pannello solare con serbatoio di accumulo per acqua calda sanitaria.

Portico con struttura e copertura in legno inclinata con manto in tegole antichizzate.

Posto auto chiuso adiacente all'unità con copertura in legno inclinata con manto in tegole antichizzate.

B) Unità immobiliare a destinazione residenziale costituente pertinenza del Villino, identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 815, si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione e risulta agibile.

Fondazioni in cordolo in cemento armato.

Esposizione: su tutti e quattro lati.

Altezza interna utile media 3,15 mt.

Str. verticali: muratura portante.

Copertura costituita da falde in legno inclinate.

Manto di copertura: tegole in cotto antichizzato non coibentato completo di grondaia e discendenti in rame.

Pareti esterne ed interne: esterne intonacate a sabbia e cemento, interne con rasatura e stuccatura del tipo civile.

Pavimentazione interna in gres ceramicato 30x30cm posta in opera su massetto in calcestruzzo armato su vespaio.

Infissi esterni ed interni: persiane in metallo con ante al battente in legno con vetrocamera, e porte interne in legno tamburato.

Impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto idrosanitario posto in opera sottotraccia, impianto termico con caldaia a gas gpl con elementi radianti in alluminio preverniciato. Attualmente la caldaia non risulta funzionante.

C) Manufatto adibito a legnaia con corte esclusiva identificato al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1111 si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione e risulta utilizzabile.

Fondazioni in cemento armato.

Esposizione: su tutti e quattro lati.

Altezza interna utile media 2,50 mt.

Str. verticali: pareti in cemento armato.

Copertura costituita da falda in legno inclinata con sovrastante pannelli fotovoltaici, completo di grondaia e discendenti in rame.

Pavimentazione in porfido su letto di malta.

E) Il terreno esclusivo del compendio di pertinenza delle suddette unità immobiliari è delimitato da recinzione in muratura con sovrastante rete metallica e risulta in parte pavimentato con elementi in porfido su letto di malta e in parte sistemato a giardino. L'accesso al compendio avviene attraverso un cancello metallico carrabile ed un cancello pedonale fornito di citofono.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio immobiliare in oggetto risulta occupato dall'esecutatX XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e dal figlio XXXXXXXXXXXXX, come riportato dal certificato contestuale di residenza di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Sonnino.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1980 al 09/03/2010	XXXXXXXXXXXXXXXX NATX A CECCANO (FR) IL 19/03/1953, PROPRIETARIX PER L'INTERA QUOTA DELLA PROPRIETA'. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXX	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ALVARO FALESSI	29/11/1980	3005	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI LATINA	12/12/1980	17203	14499
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 08/07/1985 al 03/03/2010	XXXXXXXXXXXXXXXX NATX A CECCANO (FR) IL 19/03/1953, PROPRIETARIX PER L'INTERA QUOTA DELLA PROPRIETA'. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXX	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
NOTAIO ALVARO FALESSI	08/07/1985			9868	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI LATINA	25/07/1985			9905	7792
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal <b>03/03/2010</b> al <b>15/01/2024</b>	XXXXXXXXXXXXX NATX A SOHALI (INDIA) IL 17/04/1966, PROPRIETARIX PER L'INTERA QUOTA DELLA PROPRIETA'. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXX	<b>DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO NICOLA RICCARDELLI	03/03/2010	781/2	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI LATINA	10/03/2010	6485	3841
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>09/03/2010</b> al <b>15/01/2024</b>	XXXXXXXXXXXXX NATX A SOHALI (INDIA) IL 17/04/1966, PROPRIETARIX PER L'INTERA QUOTA DELLA PROPRIETA'. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXX	<b>DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO NICOLA RICCARDELLI	09/03/2010	869	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI LATINA	18/03/2010	7493	4435
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 15/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 19/03/2019  
Reg. gen. 6528 - Reg. part. 1040  
Importo: € 210.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 15/09/2022  
Reg. gen. 24530 - Reg. part. 18324  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il compendio immobiliare ricade in zona agricola E, sottozona E1 Agricola normale, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Sonnino adottato con Delibera Comunale N. 194 DEL 27.11.1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 15.05.2007, come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

IL COMPENDIO RISULTA COSTRUITO IN VIRTU' DEI SEGUENTI TITOLI EDILIZI COMUNALI:

- 1) CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA RILASCIATA DAL COMUNE DI SONNINO IN DATA 30/04/2010 AL N° 621;
- 2) PERMESSO DI COSTRUIRE RILASCIATO DAL COMUNE DI SONNINO IN DATA 27/06/2011 AL N° 759;
- 3) PERMESSO DI COSTRUIRE RILASCIATO DAL COMUNE DI SONNINO IN DATA 20/02/2012 AL N° 831;
- 4) CERTIFICATO DI ABITABILITA' RILASCIATO DAL COMUNE DI SONNINO IN DATA 05/06/2012 AL N° 67;
- 5) PERMESSO DI COSTRUIRE RILASCIATO DAL COMUNE DI SONNINO IN DATA 02/04/2014 AL N° 1031;
- 6) COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI (C.I.L.) IN DATA 15/12/2015 PROTOCOLLO N. 12596;
- 7) DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) IN DATA 19/04/2016 PROTOCOLLO N.4552.

N.B. Con riferimento al PERMESSO DI COSTRUIRE RILASCIATO DAL COMUNE DI SONNINO IN DATA 02/04/2014 AL N° 1031, ed alla DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) IN DATA 19/04/2016 PROTOCOLLO N.4552, il sottoscritto ha accertato che la relativa COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

non risulta essere stata trasmessa presso l'ufficio tecnico del Comune di Sonnino. Si è quindi provveduto a trasmettere nota di chiarimento al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Sonnino arch. Donatello Cardarelli, con la quale si richiedeva se nullaosta alla trasmissione della suddetta comunicazione di fine lavori, ricevendo nota di riscontro in cui il responsabile comunicava l'assenso a trasmettere la Comunicazione di Fine Lavori di cui in oggetto.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto concessionato (DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) in data 19/04/2016 PROTOCOLLO N.4552 per le difformità di seguito riportate e relative ai seguenti manufatti:

C) Manufatto adibito a legnaia, identificato al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1111. Sono state realizzate tre pareti non riportate nell'elaborato grafico progettuale allegato alla suddetta D.I.A. ove risulta rappresentato come tettoia. Necessita di intervento di ripristino.

D) Unità collabente, identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 2306, attualmente ancora esistente. Tale manufatto deve essere demolito nel rispetto di quanto riportato nella Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 19/04/2016, prot. n. 4552.

N.B. Quanto sopra descritto è meglio evidenziato nell'allegato n°5 "Rilievo dello stato dei luoghi", che è parte integrante della relazione.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via delle Vestali n°3, piano terra

### DESCRIZIONE

---

Terreno pianeggiante ubicato nel Comune di Sonnino (LT), località Bagnoli, via delle Vestali n°3, in zona esterna al centro edificato ricadente in zona di P.R.G. Agricola E1, allo stato attuale incolto, di superficie mq. 690, identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 4.

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.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione catastale relativa al terreno oggetto di atto di pignoramento immobiliare allo stato attuale incolto, di superficie mq. 690, identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 4, risulta conforme.

La documentazione ipocatastale relativa al suddetto terreno oggetto di atto di pignoramento immobiliare risulta regolare.

### TITOLARITÀ

---

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX  
VIA DELLE VESTALI 3  
SONNINO (LT)

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Da certificato anagrafico di stato civile del Comune di Sonnino l'esecutatX risulta coniugatX con XXXX XXXXXXXXXXXX a Raham (India) il 19/07/1987. Il certificato anagrafico di matrimonio riporta l'assenza dell'atto di matrimonio. Nel certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia non risulta presente il coniugX dell'esecutatX.

## CONFINI

Il Terreno ubicato nel Comune di Sonnino (LT), località Bagnoli, via delle Vestali n°3, in zona esterna al centro edificato ricadente in zona di P.R.G. Agricola E1, identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 4, confina con la particelle 7, 5, 589 del foglio 3 e le particelle 420 e 1024 del foglio 2.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo (foglio 3 particella 4)	690,00 mq	690,00 mq	1	690,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>690,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>690,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/10/1977 al 03/03/2010	XXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 4 Qualità ULIVETO Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.06.90
Dal 03/03/2010 al 15/01/2024	XXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 4 Qualità ULIVETO Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.06.90

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

## 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
3	4				ULIVETO	4	00.06.90 mq	1,6 €	0,46 €	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati controllati gli atti del procedimento

### **PATTI**

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Il terreno in oggetto risulta attualmente incolto.

### **PARTI COMUNI**

---

Il terreno non risulta inserito in contesto condominiale.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Come riportato nell'attestato del Perito Demaniale del Comune di Sonnino, architetto Egidio Santamaria, sul terreno in oggetto, esiste l'Uso Civico, "terreno privato gravato", da parte della popolazione locale di Sonnino.

Relativamente all'esistenza del livello a favore dell'Amministrazione del fondo per il culto nulla risulta nel decreto di trasferimento del 03/03/2010 con cui l'esecutaxXXXXXXXXXXXXX acquisiva il diritto di piena proprietà.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno privo di manufatti e allo stato attuale incolto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno in oggetto risulta tenuto in uso dall'esecutatX XXXXXXXXXXXXXXXX e dal figlio XXXX XXXXXXXXXXXX, come riportato dal certificato contestuale di residenza di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Sonnino.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1977 al 03/03/2010	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX NATX A SONNINO (LT) IL 01/10/1946, PROPRIETARIX PER L'INTERA QUOTA DELLA PROPRIETA'. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO PIETRO PIERANTONI	08/10/1977	23562	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI LATINA	21/10/1977	13635	11788
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 03/03/2010 al 15/01/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX NATX A SOHALI (INDIA) IL 17/04/1966, PROPRIETARIX PER L'INTERA QUOTA DELLA PROPRIETA'. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	<b>DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
NOTAIO NICOLA RICCARDELLI	03/03/2010			781/2	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI LATINA	10/03/2010			6485	3841
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 15/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 19/03/2019  
Reg. gen. 6528 - Reg. part. 1040  
Importo: € 210.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 15/09/2022  
Reg. gen. 24530 - Reg. part. 18324  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Terreno ricade in zona agricola E, sottozona E1 Agricola normale, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Sonnino adottato con Delibera Comunale N. 194 DEL 27.11.1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 15.05.2007, come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il terreno non presenta manufatti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via delle Vestali n°3, piano terra

### DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto del pignoramento consiste in un lotto di terreno ubicato nel Comune di Sonnino (LT), località Bagnoli, via delle Vestali n°3, in zona esterna al centro edificato ricadente in zona di P.R.G. Agricola E1, formato dalle seguenti 2 particelle adiacenti:

- a) terreno pianeggiante allo stato attuale incolto, di superficie mq. 5, identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 593.
- b) terreno pianeggiante allo stato attuale incolto, di superficie mq. 645, identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 594.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione catastale relativa ai seguenti terreni oggetto di atto di pignoramento immobiliare risulta:

- a) terreno pianeggiante allo stato attuale incolto, di superficie mq. 5, identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 593, risulta conforme.
- b) terreno pianeggiante allo stato attuale incolto, di superficie mq. 645, identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 594, risulta conforme.

La documentazione ipocatastrale relativa ai suddetti terreni oggetto di atto di pignoramento immobiliare risulta regolare.

### TITOLARITÀ

---

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX  
VIA DELLE VESTALI 3  
SONNINO (LT)

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Da certificato anagrafico di stato civile del Comune di Sonnino l'esecutatoX risulta coniugatoX con XXXX XXXXXXXXXXXXX a Raham (India) il 19/07/1987. Il certificato anagrafico di matrimonio riporta l'assenza dell'atto di matrimonio. Nel certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia non risulta

presente il coniuge dell'esecutatX.

## CONFINI

Il lotto di terreno ubicato nel Comune di Sonnino (LT), località Bagnoli, via delle Vestali n°3, in zona esterna al centro edificato ricadente in zona di P.R.G. Agricola E1, confina con le seguenti particelle:

- terreno pianeggiante allo stato attuale incolto, di superficie mq. 5, identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 593, confina con la particelle 7, 592, 595, 3, 5 e 594 del foglio 3.
- terreno pianeggiante allo stato attuale incolto, di superficie mq. 645, identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 594, confina con la particelle 7, 592, 595, 3, 5 e 593 del foglio 3.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo (foglio 3 particella 593)	5,00 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo (foglio 3 particella 594)	645,00 mq	645,00 mq	1	645,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>650,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>650,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/10/1977 al 26/02/1986	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 6 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.55
Dal 08/10/1977 al 26/02/1986	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 5 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.06.50
Dal 26/02/1986 al 03/03/2010	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 593 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.05



Dal 26/02/1986 al 03/03/2010	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 594 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.06.45
Dal 03/03/2010 al 15/01/2024	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 593 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.05
Dal 03/03/2010 al 15/01/2024	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 594 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.06.45

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

## 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
3	593				Bosco ceduo	2	00.00.05 mq	0,01 €	0,01 €	
3	594				Seminativo	3	00.06.45 mq	3,83 €	4,5 €	

### *Corrispondenza catastale*

Non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati controllati gli atti del procedimento

## PATTI

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

I terreni in oggetto risultano attualmente incolti.

## PARTI COMUNI

---

Il terreno non risulta inserito in contesto condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Come riportato nell'attestato del Perito Demaniale del Comune di Sonnino, architetto Egidio Santamaria, sul terreno in oggetto, esiste l'Uso Civico, "terreno privato gravato", da parte della popolazione locale di Sonnino.

Relativamente all'esistenza del livello a favore dell'Amministrazione del fondo per il culto nulla risulta nel decreto di trasferimento del 03/03/2010 con cui l'esecutatX XXXXXXXXXXXXXXXX acquisiva il diritto di piena proprietà.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di terreni privi di manufatti e allo stato attuale incolti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il terreno in oggetto risulta tenuto in uso dall'esecutatX XXXXXXXXXXXXXXXX e dal figlio XXXX XXXXXXXXXXXXX, come riportato dal certificato contestuale di residenza di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Sonnino.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1977 al 03/03/2010	XXXXXXXXXXXXXXXXXX NATXA SONNINO (LT) IL 01/10/1946, PROPRIETARI PER L'INTERA QUOTA DELLA PROPRIETA'. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXX	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO PIETRO PIERANTONI	08/10/1977	23562	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI LATINA	21/10/1977	13635	11788
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal <b>03/03/2010</b> al <b>15/01/2024</b>	XXXXXXXXXXXXXXXX NATX A SOHALI (INDIA) IL 17/04/1966, PROPRIETARI PER L'INTERA QUOTA DELLA PROPRIETA'. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXX	<b>DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO NICOLA RICCARDELLI	03/03/2010	781/2	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI LATINA	10/03/2010	6485	3841
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 15/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 19/03/2019  
Reg. gen. 6528 - Reg. part. 1040  
Importo: € 210.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 15/09/2022  
Reg. gen. 24530 - Reg. part. 18324  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Terreno ricade in zona agricola E, sottozona E1 Agricola normale, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Sonnino adottato con Delibera Comunale N. 194 DEL 27.11.1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 15.05.2007, come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il terreno non presenta manufatti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Sonnino (LT) - via delle Vestali n°3, piano terra  
Il Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Sonnino (LT), località Bagnoli, via delle Vestali n°3, in zona esterna al centro edificato ricadente in zona di P.R.G. Agricola E1, risulta composto dai seguenti beni: A) Unità immobiliare a destinazione residenziale, costituente villino ad un solo piano fuori terra con copertura a tetto, risulta composta da un ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, n.4 camere da letto, n.4 bagni ed un locale dispensa con angolo cottura, di superficie lorda mq.169,65, un portico con tettoia in legno di superficie 33,60 ed un parcheggio chiuso di superficie lorda mq.50,88, attualmente identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 814, sub 1, necessita di variazione catastale a seguito della chiusura del parcheggio realizzato in virtù di Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 19/04/2016, prot. n. 4552. B) Unità immobiliare a destinazione residenziale costituente pertinenza del villino, ad un solo piano fuori terra con copertura a tetto, risulta composta da un ingresso soggiorno-pranzo con angolo cottura, n.2 camere da letto e n.2 bagni, di superficie lorda mq.50,40, attualmente identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 815, necessita di variazione catastale per ampliamento e cambio di destinazione d'uso realizzato in virtù di Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 19/04/2016, prot. n. 4552. C) Manufatto adibito a legnaia, con corte esclusiva, ad un solo piano fuori terra con copertura a falda unica inclinata sulla quale risultano installati pannelli fotovoltaici, di superficie lorda mq.34,86 attualmente identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1111, in virtù di accatastamento effettuato nell'adempimento della redazione della perizia nell'esecuzione immobiliare in oggetto. D) Unità collabente ad un solo piano fuori terra con copertura in lamiera a falda inclinata, identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 2306, da demolire come indicato nella Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 19/04/2016, prot. n. 4552. E) Terreno di pertinenza alle suddette unità immobiliari A, B, e C, del compendio immobiliare, di superficie complessiva mq. 10587, di cui la parte delimitata con recinzione in muratura e rete metallica risulta per una superficie pari a mq. 1750,00 circa sistemata a cortile pavimentato con giardino e la parte residua lasciata allo stato incolto, mentre una modesta porzione di superficie pari a mq. 675,00 circa non recintata risulta utilizzata come strada di accesso al compendio in oggetto nonchè ai fondi confinanti aventi altra proprietà, identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1024, al N.C.E.U del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1111 (ex 1021, variata in virtù di accatastamento del suddetto manufatto adibito a legnaia di cui alla lettera c, effettuato nell'adempimento della redazione della perizia nell'esecuzione immobiliare in oggetto), e al

N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 3 particella 2305. All'interno del terreno di pertinenza è stato rilevato un modesto manufatto, tettoia come da foto allegata, che non risulta censito nel N.C.E.U. ed è sprovvisto di titolo abilitativo è pertanto deve essere demolito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 814, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 2, Part. 815, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 2306, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 2305, Qualità Seminativo arborato - Fg. 2, Part. 1024, Qualità Seminativo arborato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1111, Categoria C2, graffato con corte esclusiva particella 1111.

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

Valore di stima del bene: € 241 000,00

- **METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA**

Il giudizio o il valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto, la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è, in sostanza, la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

I beni oggetto di valutazione vengono comparati ad altri beni di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche. Nello svolgimento delle operazioni di stima il sottoscritto si è attenuto al principio della ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive.

Ne consegue che il presente giudizio peritale viene ad essere determinato nel pieno rispetto del mercato locale, adottando il metodo della stima analitica e della stima sintetica comparativa.

Nel dettaglio il sottoscritto tecnico estimatore, per la determinazione del valore commerciale di mercato dei beni immobiliari costituenti i cespiti della procedura esecutiva, dopo aver effettuato ricerche sul mercato immobiliare per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, ha inteso adottare i seguenti criteri di stima:

a) Stima analitica attraverso la capitalizzazione del presumibile reddito annuale per i fabbricati  
Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dalla seguente formula

$$V = [R - (i + m + a + p)] : r$$

dove

V = valore di mercato;

R = reddito lordo presunto annuo, ricavato dal probabile canone di locazione;

i = imposte e tasse nella misura del 21%;

m = spesa di manutenzione e reintegrazione per immobili che incidono intorno al 15% del reddito lordo;

a = spese generali di amministrazione che vengono fissate al 3% del reddito lordo;

p = perdite di fitto e inesigibilità che vengono fissate nel 3% del reddito lordo;

r = saggio di capitalizzazione che viene fissato nella misura del 3%.

b) Stima sintetica comparativa

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è ricavato mediante un'accurata indagine di mercato presso operatori economici del settore edilizio, nonché attraverso il reperimento di atti di compravendita, relativi alla zona di ubicazione dei cespiti della procedura esecutiva, confrontando altresì i valori unitari reperiti con quanto dettato dall'osservatorio del mercato immobiliare – banca dati delle quotazioni immobiliari, anno 2023, 1° semestre, prodotto a cura dell'Agenzia delle Entrate, opportunamente mediato nei valori relativi a Ville e Villini.

a) STIMA ANALITICA

$$V = [R - (i + m + a + p)] : r$$

R = reddito lordo = canone unitario di locazione x la superficie per 12 mesi

DESCRIZIONE	canone/mq	sup netta convenz	mesi	importo
reddito lordo	4	<b>266,52</b>	12	€ 12 792,86

DESCRIZIONE				importo
reddito lordo				€ 12 792,86
i - imposte e tasse 21%	€ 12 792,86	x	0,21	-€ 2 686,50
m - spesa di manutenzione e reintegrazione 15%	€ 12 792,86	x	0,15	-€ 1 918,93
a - spese generali di amministrazione 3%	€ 12 792,86	x	0,03	-€ 383,79
p - perdite di fitto e inesigibilità 3%	€ 12 792,86	x	0,03	-€ 383,79
			Reddito netto	€ 7 419,86
<b>valore stima analitica unità immobiliare = Rn : r</b>	€ 7 419,86	/	0,03	<b>€ 247 328,00</b>

b) STIMA SINTETICA

DESCRIZIONE	valore /mq	sul convenzionale	importo
<b>valore stima sintetica unità immobiliare</b>	€ 800,00	313,72	<b>€ 250 976,00</b>

c) PREZZO STIMATO BASE D'ASTA

STIMA ANALITICA: valore stimato	€ 247 328,00			
STIMA SINTETICA: valore stimato	€ 250 976,00			
<b>VALORE MEDIATO: (STIMA ANALITICA + STIMA SINTETICA) / 2</b>	€ 498 304,00	/	2	<b>€ 249 152,00</b>
<b>PREZZO STIMATO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA</b>				<b>€ 249 000,00</b>

Nella determinazione del suddetto valore di mercato si è tenuto conto "dell'esistenza dell'Uso Civico, "terreno privato gravato", da parte della popolazione locale di Sonnino".

A detta cifra andranno detratti i costi necessari alla demolizione dell'unità collabente, del manufatto/tettoia e del ripristino previsto per il locale legnaia, come specificato nella relazione, computabili orientativamente in una percentuale pari al 3% del prezzo stimato in cifra tonda, per cui si avrà:

$$€ 249 000,00 \times 0,03 = € 7 470,00 \quad \text{e} \quad € 249 000,00 - € 7 470,00 = € 241 530,00$$

**PREZZO STIMATO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA: € 241 000,00**

**(euro duecentoquarantunomila/00)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato Sonnino (LT) - via delle Vestali n°3, piano terra	313,72 mq	768,20 €/mq	€ 241.000,00	100,00%	€ 241.000,00
				Valore di stima:	€ 241.000,00

Valore di stima: € 241 000,00

**Valore finale di stima: € 241.000,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via delle Vestali n°3, piano terra  
Terreno pianeggiante ubicato nel Comune di Sonnino (LT), località Bagnoli, via delle Vestali n°3, in zona esterna al centro edificato ricadente in zona di P.R.G. Agricola E1, allo stato attuale incolto, di superficie mq. 690, identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 4.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 4, Qualità ULIVETO.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 4.830,00

### METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA

Il giudizio o il valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto, la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è, in sostanza, la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

I beni oggetto di valutazione vengono comparati ad altri beni di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche. Nello svolgimento delle operazioni di stima il sottoscritto si è attenuto al principio della ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive.

Ne consegue che il presente giudizio peritale viene ad essere determinato nel pieno rispetto del mercato locale, adottando il metodo della stima sintetica comparativa.

Nel dettaglio il sottoscritto tecnico estimatore, per la determinazione del valore commerciale di mercato dei beni immobiliari costituenti i cespiti della procedura esecutiva, dopo aver effettuato ricerche sul mercato immobiliare locale per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, in considerazione della modesta consistenza del terreno in oggetto, ha inteso adottare il seguente criterio di stima:



Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è ricavato mediante un'accurata indagine di mercato presso operatori economici locali del settore edilizio, nonché attraverso il reperimento di atti di compravendita, relativi alla zona di ubicazione dei cespiti della procedura esecutiva.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Sonnino (LT) - via delle Vestali n°3, piano terra	690,00 mq	7,00 €/mq	€ 4.830,00	100,00%	€ 4.830,00
				Valore di stima:	€ 4.830,00

Valore di stima: € 4.830,00

**Valore finale di stima: € 4.830,00**

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via delle Vestali n°3, piano terra

Il bene oggetto del pignoramento consiste in un lotto di terreno ubicato nel Comune di Sonnino (LT), località Bagnoli, via delle Vestali n°3, in zona esterna al centro edificato ricadente in zona di P.R.G. Agricola E1, formato dalle seguenti 2 particelle adiacenti: a) terreno pianeggiante allo stato attuale incolto, di superficie mq. 5, identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 593. b) terreno pianeggiante allo stato attuale incolto, di superficie mq. 645, identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 594.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 593, Qualità Bosco ceduo - Fg. 3, Part. 594, Qualità Seminativo.

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

Valore di stima del bene: € 4.550,00

- METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA**

Il giudizio o il valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto, la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è, in sostanza, la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

I beni oggetto di valutazione vengono comparati ad altri beni di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche.

Nello svolgimento delle operazioni di stima il sottoscritto si atterrà al principio della ordinarità che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive.

I criteri estimativi possono essere differenti, per essere poi paragonati e messi a confronto

addivenendo ad una o più corretta determinazione del valore commerciale di mercato.

Ne consegue che il presente giudizio peritale viene ad essere determinato nel pieno rispetto del mercato locale, adottando il metodo della stima sintetica comparativa.

Nel dettaglio il sottoscritto tecnico estimatore, per la determinazione del valore commerciale di mercato dei beni immobiliari della procedura esecutiva, in considerazione delle modeste dimensioni del terreno in oggetto ha inteso adottare il seguente criterio di stima:

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è ricavato mediante un'accurata indagine di mercato presso operatori economici del settore edilizio, nonché attraverso il reperimento di atti di compravendita, relativi alla zona di ubicazione dei cespiti della procedura esecutiva.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Sonnino (LT) - via delle Vestali n°3, piano terra	650,00 mq	7,00 €/mq	€ 4.550,00	100,00%	€ 4.550,00
Valore di stima:					€ 4.550,00

Valore di stima: € 4.550,00

**Valore finale di stima: € 4.550,00**

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.

Velletri, li 23/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Falconio Gino

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Titoli di proprietà
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Documentazione catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure ipocatastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo dello stato dei luoghi
- ✓ N° 6 Google maps - Planimetria
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione comunale
- ✓ N° 8 Certificato destinazione urbanistica - certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione usi civici
- ✓ N° 10 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica di prestazione degli edifici
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 12 Altri allegati - Quotazione immobiliari OMI
- ✓ N° 13 Altri allegati - Certificati anagrafici

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Sonnino (LT) - via delle Vestali n°3, piano terra  
Il Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Sonnino (LT), località Bagnoli, via delle Vestali n°3, in zona esterna al centro edificato ricadente in zona di P.R.G. Agricola E1, risulta composto dai seguenti beni: A) Unità immobiliare a destinazione residenziale, costituente villino ad un solo piano fuori terra con copertura a tetto, risulta composta da un ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, n.4 camere da letto, n.4 bagni ed un locale dispensa con angolo cottura, di superficie lorda mq.169,65, un portico con tettoia in legno di superficie 33,60 ed un parcheggio chiuso di superficie lorda mq.50,88, attualmente identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 814, sub 1, necessita di variazione catastale a seguito della chiusura del parcheggio realizzato in virtù di Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 19/04/2016, prot. n. 4552. B) Unità immobiliare a destinazione residenziale costituente pertinenza del villino, ad un solo piano fuori terra con copertura a tetto, risulta composta da un ingresso soggiorno-pranzo con angolo cottura, n.2 camere da letto e n.2 bagni, di superficie lorda mq.50,40, attualmente identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 815, necessita di variazione catastale per ampliamento e cambio di destinazione d'uso realizzato in virtù di Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 19/04/2016, prot. n. 4552. C) Manufatto adibito a legnaia, con corte esclusiva, ad un solo piano fuori terra con copertura a falda unica inclinata sulla quale risultano installati pannelli fotovoltaici, di superficie lorda mq.34,86 attualmente identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1111, in virtù di accatastamento effettuato nell'adempimento della redazione della perizia nell'esecuzione immobiliare in oggetto. D) Unità collabente ad un solo piano fuori terra con copertura in lamiera a falda inclinata, identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 2306, da demolire come indicato nella Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 19/04/2016, prot. n. 4552. E) Terreno di pertinenza alle suddette unità immobiliari A, B, e C, del compendio immobiliare, di superficie complessiva mq. 10587, di cui la parte delimitata con recinzione in muratura e rete metallica risulta per una superficie pari a mq. 1750,00 circa sistemata a cortile pavimentato con giardino e la parte residua lasciata allo stato incolto, mentre una modesta porzione di superficie pari a mq. 675,00 circa non recintata risulta utilizzata come strada di accesso al compendio in oggetto nonchè ai fondi confinanti aventi altre proprietà, identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1024, al N.C.E.U del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1111 (ex 1021, variata in virtù di accatastamento del suddetto manufatto adibito a legnaia di cui alla lettera c, effettuato nell'adempimento della redazione della perizia nell'esecuzione immobiliare in oggetto), e al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 3 particella 2305. All'interno del terreno di pertinenza è stato rilevato un modesto manufatto, tettoia come da foto allegata, che non risulta censito nel N.C.E.U. ed è sprovvisto di titolo abilitativo è pertanto deve essere demolito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 814, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 2, Part. 815, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 2306, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 2305, Qualità Seminativo arborato - Fg. 2, Part. 1024, Qualità Seminativo arborato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1111, Categoria C2, graffato con corte esclusiva particella 1111. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il compendio immobiliare ricade in zona agricola E, sottozona E1 Agricola normale, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Sonnino adottato con Delibera Comunale N. 194 DEL 27.11.1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 15.05.2007, come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato.

**Prezzo base d'asta: € 241.000,00**

## **LOTTO 2**

---

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via delle Vestali n°3, piano terra  
Terreno pianeggiante ubicato nel Comune di Sonnino (LT), località Bagnoli, via delle Vestali n°3, in zona esterna al centro edificato ricadente in zona di P.R.G. Agricola E1, allo stato attuale incolto, di superficie mq. 690, identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 4.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 4, Qualità ULIVETO.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Terreno ricade in zona agricola E, sottozona E1 Agricola normale, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Sonnino adottato con Delibera Comunale N. 194 DEL 27.11.1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 15.05.2007, come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato.

**Prezzo base d'asta: € 4.830,00**

## **LOTTO 3**

---

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via delle Vestali n°3, piano terra  
Il bene oggetto del pignoramento consiste in un lotto di terreno ubicato nel Comune di Sonnino (LT), località Bagnoli, via delle Vestali n°3, in zona esterna al centro edificato ricadente in zona di P.R.G. Agricola E1, formato dalle seguenti 2 particelle adiacenti: a) terreno pianeggiante allo stato attuale incolto, di superficie mq. 5, identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 593. b) terreno pianeggiante allo stato attuale incolto, di superficie mq. 645, identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 594.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 593, Qualità Bosco ceduo - Fg. 3, Part. 594, Qualità Seminativo.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Terreno ricade in zona agricola E, sottozona E1 Agricola normale, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Sonnino adottato con Delibera Comunale N. 194 DEL 27.11.1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 15.05.2007, come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato.

**Prezzo base d'asta: € 4.550,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 201/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 241.000,00**

<b>Bene N° 1 - Compendio pignorato</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sonnino (LT) - via delle Vestali n°3, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 814, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 2, Part. 815, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 2306, Categoria F2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 2305, Qualità Seminativo arborato - Fg. 2, Part. 1024, Qualità Seminativo arborato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1111, Categoria C2, graffato con corte esclusiva particella 1111	<b>Superficie</b>	313,72 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A) Unità immobiliare a destinazione residenziale, identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 814, sub 1, costituente villino è in buono stato di conservazione. B) Unità immobiliare a destinazione residenziale costituente pertinenza identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 815, risulta in buono stato di conservazione. C) Manufatto adibito a legnaia con corte esclusiva identificato al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1111 risulta in buono stato di conservazione. D) Unità collabente identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 2306, da demolire come indicato nella Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 19/04/2016, prot. n. 4552.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Sonnino (LT), località Bagnoli, via delle Vestali n°3, in zona esterna al centro edificato ricadente in zona di P.R.G. Agricola E1, risulta composto dai seguenti beni:</p> <p>A) Unità immobiliare a destinazione residenziale, costituente villino ad un solo piano fuori terra con copertura a tetto, risulta composta da un ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, n.4 camere da letto, n.4 bagni ed un locale dispensa con angolo cottura, di superficie lorda mq.169,65, un portico con tettoia in legno di superficie 33,60 ed un parcheggio chiuso di superficie lorda mq.50,88, attualmente identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 814, sub 1, necessita di variazione catastale a seguito della chiusura del parcheggio realizzato in virtù di Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 19/04/2016, prot. n. 4552. B) Unità immobiliare a destinazione residenziale costituente pertinenza del villino, ad un solo piano fuori terra con copertura a tetto, risulta composta da un ingresso soggiorno-pranzo con angolo cottura, n.2 camere da letto e n.2 bagni, di superficie lorda mq.50,40, attualmente identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 815, necessita di variazione catastale per ampliamento e cambio di destinazione d'uso realizzato in virtù di Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 19/04/2016, prot. n. 4552. C) Manufatto adibito a legnaia, con corte esclusiva, ad un solo piano fuori terra con copertura a falda unica inclinata sulla quale risultano installati pannelli fotovoltaici, di superficie lorda mq.34,86 attualmente identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1111, in virtù di accatastamento effettuato nell'adempimento della redazione della perizia nell'esecuzione immobiliare in oggetto. D) Unità collabente ad un solo piano fuori terra con copertura in lamiera a falda inclinata, identificata al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 2306, da demolire come indicato nella Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 19/04/2016, prot. n. 4552. E) Terreno di pertinenza alle suddette unità immobiliari A, B, e C, del compendio immobiliare, di superficie complessiva mq. 10587, di cui la parte delimitata con recinzione in muratura e rete metallica risulta per una superficie pari a mq. 1750,00 circa sistemata a cortile pavimentato con giardino e la parte residua lasciata allo stato incolto, mentre una modesta porzione di superficie pari a mq. 675,00 circa non recintata risulta utilizzata come strada di accesso al compendio in oggetto nonchè ai fondi confinanti aventi altra proprietà, identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1024, al N.C.E.U del Comune di Sonnino al foglio 2, particella 1111 (ex 1021, variata in virtù di accatastamento del suddetto manufatto adibito a legnaia di cui alla lettera c, effettuato nell'adempimento della redazione della perizia nell'esecuzione immobiliare in oggetto), e al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 3 particella 2305. All'interno del terreno di pertinenza è stato rilevato un modesto manufatto, tettoia come da foto allegata, che non risulta censito nel N.C.E.U. ed è sprovvisto di titolo abilitativo è pertanto deve essere demolito.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Il compendio immobiliare in oggetto risulta occupato dall'esecutatX XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX e dal figlio XXXXXXXXXXXX, come riportato dal certificato contestuale di residenza di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Sonnino.

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.830,00

Bene N° 2 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Sonnino (LT) - via delle Vestali n°3, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 4, Qualità ULIVETO	<b>Superficie</b>	690,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno in oggetto risulta attualmente incolto.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno pianeggiante ubicato nel Comune di Sonnino (LT), località Bagnoli, via delle Vestali n°3, in zona esterna al centro edificato ricadente in zona di P.R.G. Agricola E1, allo stato attuale incolto, di superficie mq. 690, identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 4.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il terreno in oggetto risulta tenuto in uso dall'esecutatX XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX e dal figlio XXXX XXXXXXXXXXXX, come riportato dal certificato contestuale di residenza di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Sonnino.		

## LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.550,00

Bene N° 3 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Sonnino (LT) - via delle Vestali n°3, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 593, Qualità Bosco ceduo - Fg. 3, Part. 594, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	650,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I terreni in oggetto risultano attualmente incolti.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto del pignoramento consiste in un lotto di terreno ubicato nel Comune di Sonnino (LT), località Bagnoli, via delle Vestali n°3, in zona esterna al centro edificato ricadente in zona di P.R.G. Agricola E1, formato dalle seguenti 2 particelle adiacenti: a) terreno pianeggiante allo stato attuale incolto, di superficie mq. 5, identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 593. b) terreno pianeggiante allo stato attuale incolto, di superficie mq. 645, identificato al N.C.T. del Comune di Sonnino al foglio 3, particella 594.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Stato di occupazione:</b>	Il terreno in oggetto risulta tenuto in uso dall'esecutatX XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX e dal figlio XXXX XXXXXXXXXXXX, come riportato dal certificato contestuale di residenza di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Sonnino.
------------------------------	--