
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE PROCEDURE FALLIMENTARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colantuono Stefano, nella Procedura Fallimentare n. 40/2022.

Contro:

- **Pellegrini Luigi** (Proprietà 1/1)
C.F. : PLLLGU59L31H5L1U

Oggetto:

Box Auto sito in comune di Latina (LT) via Isonzo n. snc;

Identificato al C.F. - Fg. 171, Particelle 3034 Sub 10.

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni.....	4
Patti	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	4
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di Occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	8
Elenco Allegati	8
Riepilogo bando d'asta.....	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 27.200,00	10

INCARICO

In data 30/08/2022, il sottoscritto Geom. Colantuono Stefano, con Studio in Via Luigi Punzi, 17 - 04022 - Fondi (LT), email studiocolantuono@gmail.com, PEC: stefano.colantuono@geopec.it, Tel. 3208739242, veniva incaricato da PBG S.R.L. alla redazione della presente relazione (Sopralluogo del 12/12/2022).

PREMESSA

I beni oggetto di stima rientranti nel fallimento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Box Auto sito in comune di Latina (LT) via Isonzo n. snc

(Coord. Geografiche: 41°44'75"N 12°90'73"E)

DESCRIZIONE

L'unità n° 1 - oggetto di stima è un **box auto** sito al piano seminterrato del medesimo corpo di fabbrica, della consistenza catastale di metri quadrati 28 (ventotto) e superficie catastale di metri quadrati 30 (trenta); confinante con box auto censito nel Catasto Fabbricati di Latina con il Subalterno 9 della Particella 3034 del Foglio 171, con area di manovra, con vano scala, salvo altri.

Il **box auto** risulta ubicato in zona semicentrale del comune di Latina a prevalente destinazione residenziale, con presenza di infrastrutture quali edifici di Culto, edifici Amministrativi, Scuole, Istituti Bancari, attività commerciali, etc.

La zona risulta urbanizzata, servita dalle infrastrutture primarie e secondarie, e da viabilità urbana.

Per la presa visione dei beni su riportati, non è stato necessario effettuare l'accesso forzoso.

LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Box Auto sito in comune di Latina (LT) via Isonzo n. snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta intestato a:

- PELLEGRINI LUIGI nato a ROMA il 31/07/1959 P.IVA/C.F. PLLLGU59L31H5L1U 1/1 (Proprietà 1/1)

Gli immobili risultano pervenuti al sig. PELLEGRINI LUIGI con Atto di Cessione di Diritti reali a Titolo Oneroso del 30/09/2017 per notaio Coppola Giuseppe, repertorio n. 77656.

CONFINI

Nord: Via Isonzo;
Est: Distacco su altra U.I.U.;
Sud: Altra U.I.U.;
Ovest: Altra U.I.U.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto		32,00 mq	10	32,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		

DATI CATASTALI

Bene n°1

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
	171	3034	10	STRADA ISONZO	1	C/6	3	28mq	Euro 101,23	S1

PRECISAZIONI

L'immobile risulta conforme dal punto di vista edilizio in quanto in fase di sopralluogo si sono riscontrate difformità rispetto all'elaborato grafica dell'ultimo titolo in atti.

PATTI

- a) Atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Latina trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07 maggio 1996, al n. 5702 del registro particolare, per il quale non si è dato corso al rilascio del titolo abilitativo edilizio;
- b) Atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Latina trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07 maggio 1996, al n. 1376 del registro particolare, per il quale non si è dato corso al rilascio del titolo abilitativo edilizio;
- c) Atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Latina trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 maggio 2001, al n. 7026 del registro particolare;
- d) Regolamento di Condominio Rep 59243/603 del 02/12/2005.

PARTI COMUNI

Si è riscontrata la presenza di parti dell'edificio ad uso comune, tali parte sono regolamentate dal Regolamento di Condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di Servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: NORD-OVEST;

Altezza interna utile: media 2,40 mt;

Str. Verticali/Solai: C.A., laterocemento;

Copertura: Piana a terrazzo praticabile;

Tamponatura: Forati in laterizio e cortina.

Manto di copertura: guaina impermeabilizzante;

Pareti esterne ed interne: Forati in laterizio;

Pavimentazione interna: Grès;

Infissi esterni ed interni: Infissi in Alluminio;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: realizzato a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in fase di sopralluogo risulta essere libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2017 al 07/12/2023	PELEGRINI LUIGI	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COPPOLA GIUSEPPE	30/09/2017	77656	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

1. ISCRIZIONE del 19/05/2021 - Registro Particolare 1581 Registro Generale 12258

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1580/2021 del 27/04/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

Iscrizione n. 4241 del 09/11/2022

2. ISCRIZIONE del 29/03/2022 - Registro Particolare 1112 Registro Generale 8044
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 900 del 07/10/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. ISCRIZIONE del 09/11/2022 - Registro Particolare 4241 Registro Generale 29622
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1580 del 27/04/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1581 del 2021

4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 19/04/2023 - Registro Particolare 7637 Registro Generale 10864
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA Repertorio 42 del 04/07/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 16505 del 2022

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia è identificato all'interno del P.R.G. vigente della Città di Latina (LT) e ricadono in "Zona B Residenziali di Completamento sottozona B2" secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 216 del 23/03/2000;

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta conforme dal punto di vista edilizio in quanto in fase di sopralluogo si sono riscontrate difformità rispetto all'elaborato grafico dell'ultimo titolo in atti.

- Concessione n. 106/EP rilasciata dal Comune di Latina in data 19 luglio 2001
(Documentazione reperita mediante accesso atti.)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Nota bene: La certificazione energetica verrà redatta in fase di aggiudicazione dell'immobile in quanto avente validità 12 mesi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in oggetto è compresa in un contesto condominiale regolato da vigente Regolamento di Condominio Rep 59243/603 del 02/12/2005.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene oggetto del fallimento 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 di alcune documentazioni ufficiali 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 di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 – Box Auto sito in comune di Latina (LT) via Isonzo n. snc

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 171, Part. 3034, Sub. 10, Categoria C06.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Box auto annesso all'abitazione, il tutto sito in Latina (LT) - Via Isonzo,snc	32,00 mq	850,00 €/mq	€ 25.408,00	100,00%	€ 27.200,00
Valore di stima:					€ 27.200,00

Valore di stima: € 27.200,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fondi, li 07/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Colantuono Stefano

colantuono
stefano
Collegio dei
Geometri di
Latina
Geometra
26.07.2024
14:41:13
GMT+01:00



ELENCO ALLEGATI:

1. Provenienza;
2. Visure catastali - Visura CF f. 171 p.lla 3034 Sub. 10;
3. Planimetria catastale - f. 171 p.lla 3034 Sub. 10;
4. Estratto di mappa - f. 171 p.lla 3034;
5. Elaborato Fotografico;
6. Titoli Edilizi;
7. Ispezioni Ipotecarie.

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.200,00

Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Isonzo, snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Box auto	Superficie convenzionale	32,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel complesso si presenta in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Box auto annesso all'abitazione, il tutto sito in Latina (LT) - Via Isonzo,snc		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere libero.		

LOTTO UNICO

Bene N° 2 – Box Auto sito in comune di Latina (LT) via Isonzo n. snc

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 171, Part. 3034, Sub. 10, Categoria C06.

Prezzo base d'asta: € 27.200,00

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE PROCEDURE FALLIMENTARI

REVISIONE E MODICHE DEL 09/02/2024

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colantuono Stefano, nella Procedura Fallimentare n. 40/2022.

Contro:

- **Pellegrini Luigi** (Proprietà 1/1)
C.F. : PLLLGU59L31H5L1U

Oggetto:

Terreni su cui insiste un fabbricato in corso di costruzione destinato a civile abitazione sito in comune di Sonnino (LT) via Roma snc.

Identificato al C.F. - Fg. 23, Particelle 892-893.

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di Occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	8-9
Elenco Allegati	9
Lotto Unico	10
<u>Schema riassuntivo</u>	<u>11</u>
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 66.580,00	11

INCARICO

In data 30/08/2022, il sottoscritto Geom. Colantuono Stefano, con Studio in Via Luizi Punzi, 17 - 04022 - Fondi (LT), email studiocolantuono@gmail.com, PEC: stefano.colantuono@geopec.it, Tel. 3208739242, veniva incaricato da PBG S.R.L. alla redazione della presente relazione (Sopralluogo del 05/09/2022).

PREMESSA

I beni oggetto di stima rientranti nel fallimento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Terreno sito in Sonnino (con sovrastante fabbricato in corso di costruzione) (LT) – Via Roma Snc.
- **Bene N° 2** – Terreno sito in Sonnino (con sovrastante fabbricato in corso di costruzione) (LT) – Via Roma Snc.

(Coord. Geografiche: 41°41'4635"N 13°24'1712"E)

DESCRIZIONE

L'unità oggetto di stima riguarda terreni su cui insiste un fabbricato, in corso di costruzione, destinato a civile abitazione eretto su due piani fuori terra, ancora allo stato grezzo e in pessimo stato di conservazione, ubicato nel Comune di Sonnino (LT) Via Roma Snc.

L'accesso all'unità immobiliari in oggetto è garantito mediante strada principale "via Roma". Il compendio risulta ubicato in zona centrale del comune di Sonnino a prevalente destinazione residenziale, con presenza di infrastrutture quali edifici di Culto, edifici Amministrativi, Scuole, Istituti Bancari, attività commerciali, etc.

La zona risulta urbanizzata, servita dalle infrastrutture primarie e secondarie, e da viabilità urbana.

Per la presa visione dei beni su riportati, non è stato necessario effettuare l'accesso forzoso.

LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Terreno sito in Sonnino (con sovrastante fabbricato in corso di costruzione) (LT) – Via Roma Snc.
- **Bene N° 2** – Terreno sito in Sonnino (con sovrastante fabbricato in corso di costruzione) (LT) – Via Roma Snc.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta intestato a:

- PELLEGRINI LUIGI nato a ROMA il 31/07/1959
P.iva/C.F. PLLLGU59L31H501J (Proprietà 1/1)

Gli immobili risultano pervenuti al sig. PELLEGRINI LUIGI con Atto di VENDITA del 11/06/1988 per notaio FALESSI ALVARO, repertorio n. 18156.

CONFINI

Nord: Via Roma;
Est: Distacco su altra U.I.U. part. 688;
Sud: Altra U.I.U.;
Ovest: Altra U.I.U.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito e parcheggio		110,00 mq	0,40	44,00 mq	3,00 m	T
Appartamento		107,00 mq	1,00	107,00 mq	3,00 m	1
Balcone		12,50 mq	0,30	3,75 mq		
Terreno n. 1		Are 00.49	0,10	4,90 mq		
Terreno n. 2		Are 03.39	0,02	6,80 mq		
Totale superficie convenzionale:				166,45 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/1988 al 13/10/2022	PELLEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 892 Qualità ORTO Cl.1, are 04,49 Reddito Dominicale € 7,30 Reddito Agrario € 4,41
Dal 02/01/1976 al 11/06/1988	PELLEGRINI VINCENZO	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 689 Qualità ORTO Cl.1, are 05,10 Reddito Dominicale L. 16.065 Reddito Agrario L. 9.690
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/1988 al 13/10/2022	PELLEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 893 Qualità ORTO Cl.1, are 00,49 Reddito Dominicale € 0,80

		Reddito Agrario € 0,48
Dal 02/01/1976 al 11/06/1988	PELLEGRINI METELLA	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 688 Qualità ORTO Cl.1, are 02,50 Reddito Dominicale L. 7.875 Reddito Agrario L. 4.750

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano
	23	892		-	ORTO	1	04 49	Euro 7,30 L. 14.144	Euro 4,41 L. 8.531	

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano
	23	893		-	ORTO	1	00 49	Euro 0,80 L. 1.544	Euro 0,48 L. 931	

PRECISAZIONI

Il fabbricato non risulta censito in categoria F3 nonostante sia stato ultimato lo scheletro in c.a. e la copertura.

L'immobile risulta in uno stato di avanzamento di circa il 30% e da una stima rispetto i prezzi applicati dalle ditte locali, ipotizzando un costo di costruzione tenuto conto dei valori dettati dai prezzari regionali, per ultimare l'unità immobiliare sono necessarie opere per un importo pari ad € 150'000,00. Si ritiene tale valore congruo all'attuali prezzi di mercato, ritenendo superate ogni altre ed eventuali precedenti computazioni visto l'andamento del mercato.

La stima dell'oggetto del predetto fallimento riguarda solo le particelle 892-893.

Non si rilevano procedure di esproprio in corso.

PATTI

Atto d'obbligo repertorio n. 9677 del 14/05/1985 registrato a Latina il 16/05/1985 al n. 2094;
Atto d'obbligo repertorio n. 15305 del 08/09/1987 registrato a Latina il 17/09/1987 al n. 2194.
I presenti atti d'obbligo aventi una durata di anni 25 (già trascorsi) esoneravano il committente al versamento del costo di costruzione, in cambio destinavano l'unità ad immobile da locare a prezzo agevolato. Gli effetti di tali prescrizioni sono alla data odierna decaduti.

PARTI COMUNI

Non si è riscontrata la presenza di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di Servitù, censo, livello, usi civici o espropri.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: **NORD**;

Altezza interna utile: media 3,00 mt;

Str. Verticali/Solai: C.A., laterocemento;

Copertura: Piana a terrazzo non praticabile;

Tamponatura: non realizzato;

Manto di copertura: non realizzato;

Pareti esterne ed interne: non realizzato;

Pavimentazione interna: non realizzato;

Infissi esterni ed interni: non realizzato;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non realizzato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in fase di sopralluogo risulta essere non ultimato pertanto impossibilitato all'uso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/1988 al 13/10/2022	PELEGRINI LUIGI	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FALESSI ALVARO	11/06/1988	18156	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Non si rilevano annotazioni da cancellare oltre quelle interessanti il fallimento stesso, che saranno determinate dal notaio rogante.

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia è identificato all'interno del P.R.G. vigente della Città di Sonnino (LT) e ricadono:

- per il mappale 892 in "Zona B Residenziali di Completamento sottozona B2" secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 194 del 27/11/1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio il 15/05/1974 con deliberazione n. 282;
- per il mappale 893 in "Zona A Conservazione e Risanamento sottozona A1" secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 194 del 27/11/1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio il 15/05/1974 con deliberazione n. 282.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme dal punto di vista edilizio in quanto in fase di sopralluogo si sono riscontrate difformità rispetto all'elaborato grafica dell'ultimo titolo in atti.

- Concessione Edilizia n. 728 del 05/06/1985;
- Comunicazione Inizio Lavori prot. 6166 del 13/09/1985;
- Concessione Edilizia n. 903 del 23/09/1987.

(Documentazione reperita mediante accesso atti del 04/10/2022.)

Si precisa che le difformità di lieve entità possono essere in parte imputabili alla mancata realizzazione di parte delle opere.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE in quanto l'immobile è in categoria F/1;
- Non presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non presente la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Nota bene: certificazioni non rilasciabili in quanto immobile in corso di costruzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in oggetto non è compresa in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene oggetto del fallimento 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 di alcune documentazioni ufficiali 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.

QUOTAZIONI VALORI IMMOBILIARI OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: LATINA

Comune: SONNINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO, VIA S. FRANCESCO, VIA ROMA, VIA CAPITALE/BELLEGRINI

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

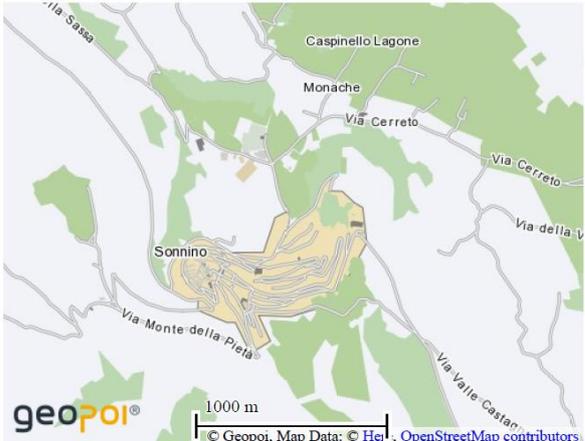
Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	570	830	L	2,4	3,6	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	415	620	L	2,4	3,6	L
Box	Normale	300	430	L	1,4	2	N

[Stampa](#)



[Legenda](#)

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 – Terreno sito in Sonnino (con sovrastante fabbricato in corso di costruzione) (LT) – Via Roma Snc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 892, Qualità ORTO.

Bene N° 2 – Terreno sito in Sonnino (con sovrastante fabbricato in corso di costruzione) (LT) – Via Roma Snc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 893, Qualità ORTO.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione, il tutto sito in Sonnino (LT) - Via Roma snc	166,45 mq	400,00 €/mq	€ 66.580,00	100,00%	€ 66.580,00
Valore di stima:					€ 66.580,00

Valore di stima: **€ 66.580,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fondi, li 17/10/2022

Revisione e modiche del 09/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Colantuono Stefano

ELENCO ALLEGATI:

1. Provenienza;
2. Visure catastali - Visura CF f. 23 p.lla 892;
3. Visure catastali - Visura CF f. 23 p.lla 893;
4. Estratto di mappa - f. 23 p.lla 892-893;
5. Elaborato Fotografico;
6. Titoli Edilizi.



colantuono
stefano
Collegio dei
Geometri di
Latina
Geometra
19.07.2024
11:34:43
GMT+01:00

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno sito in Sonnino (con sovrastante fabbricato in corso di costruzione) (LT) - Via Roma Snc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 892, Qualità ORTO.

Bene N° 2 - Terreno sito in Sonnino (con sovrastante fabbricato in corso di costruzione) (LT) - Via Roma Snc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 893, Qualità ORTO.

Prezzo base d'asta: € 66.580,00

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.580,00

Appartamento			
Ubicazione:	Sonnino (LT) - Via Roma snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione - Fg. 23, Part. 892-893	Superficie convenzionale	166,45 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel complesso si presenta in pessimo stato conservativo.		
Descrizione:	Fabbricato in corso di costruzione, con relativa corte di pertinenza, il tutto sito in Sonnino (LT) - Via Roma snc		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere non ultimato pertanto non abitabile.		



COMUNE di SONNINO

Provincia di Latina

All'attenzione DEL CURATORE
Proff. Avv. Giorgio Lener
Curatore fallimento n. 40/2022
Pellegrini Luigi
f40.2022latina@pecfallimenti.it

**Oggetto: Intervento realizzazione Parcheggio Multipiano in Via Roma. COMUNICAZIONE
REVOCA AVVIO DEL PROCEDIMENTO.
CUP (H21B21002390002).**

Ad integrazione della nostra Offerta Irrevocabile d'Acquisto, prot. n. 4378 del 20/04/2023, intestata a "Fallimento n. 40/2022 Pellegrini Luigi", con la presente sono ad informarvi che la Comunicazione di Avvio del Procedimento Espropriativo ai sensi della L. n. 241/1990 e s.m.i., prot. n. 1828 del 18/02/2021, nei confronti degli ex Proprietari, Sig. Pellegrini Luigi, non ha avuto seguito e pertanto, allo stato attuale, al fine di evitare lungaggini temporali che potrebbero compromettere l'esito del finanziamento regionale accordatoci per la realizzazione di un Parcheggio Multipiano su tale lotto, e conseguente revoca dello stesso, con notevole danno per l'Ente, non è intenzione dell'Amministrazione continuare a perseguirlo e pertanto si comunica la revoca del suddetto procedimento.

Contestualmente si conferma la volontà di partecipare alla procedura competitiva che sarà avviata dalla Curatela Fallimentare attraverso bando pubblico e di confermare la nostra Offerta Irrevocabile d'Acquisto, prot. n. 4378 del 20/04/2023.

Distinti saluti.

Sonnino, lì 14/06/2021

Il Responsabile del Servizio
Gian Marco Parisella



COMUNE di SONNINO

Provincia di Latina

All'attenzione DEL CURATORE
Prof. Avv. Giorgio Lener
Curatore fallimento n. 40/2022
Pellegrini Luigi
f40.2022laina@pecfallimenti.it

**Oggetto: Intervento realizzazione Parcheggio Multipiano in Via Roma. COMUNICAZIONE
REVOCA AVVIO DEL PROCEDIMENTO.
CUP (H21B21002390002).**

Premesso che:

- il Comune di Sonnino ha ottenuto un contributo pari ad € 697.390,00 per la realizzazione di un parcheggio multipiano in Via Roma, concesso con Determinazione regionale n. G16504 del 30/12/2020 a valere sulla L.R. n.14 dell'11/08/2008;
- l'area su cui dovrà essere realizzato il parcheggio multipiano in progetto insiste in parte anche sulle particelle di proprietà del Sig. Pellegrini Luigi, censite al Catasto Terreni foglio 23 particelle 892-893;
- in data 18/02/2021 con prot. n. 1828 è stata data comunicazione al Sig. Pellegrini Luigi dell'avvio del procedimento di esproprio, ai sensi dell'art. 8, Legge 241/1990;

Si precisa che per mero errore materiale nella comunicazione di avvio del 18/02/2021 sono state inserite inoltre le particelle 663 e 688; infatti la particella 663 era già di proprietà del Comune di Sonnino, e con riferimento alla particella 688 si precisa che l'acquisizione, iniziata con Delibera di Consiglio n. 65 del 11/04/1979, rimasta in sospeso, è stata ultimata con Determina Dirigenziale n.215 del 03/04/2023 e conseguente Trascrizione e Voltura presso l'Agenzia delle Entrate;

Attestate che:

- nel frattempo, per le particelle identificate al Catasto Terreni al foglio 23 particelle 892-893, è stato avviato il procedimento fallimentare n. 40/2022;
- il Comune di Sonnino ha presentato Offerta Irrevocabile d'Acquisto, prot. n. 4378 del 20/04/2023, intestata a "Fallimento n. 40/2022 Pellegrini Luigi" e approvata con Determinazione n. 258/2023, depositando altresì la somma di € 13.000,00 (pari al 20% dell'offerta) a titolo di cauzione e spese presuntive di vendita, di fatto formalizzando la

volontà amministrativa dell'Ente di rinunciare alla procedura di esproprio delle particelle censite al Catasto Terreni foglio 23 particelle 892-893;

- con nota prot. n. 6797 del 14/06/2023 è stata data comunicazione al Curatore del Fallimento n. 40/2022 Prof. Avv. Giorgio Lener, della revoca dell'avvio del procedimento di esproprio in parola;

Considerato che l'avvio del procedimento di esproprio di cui alla comunicazione prot. 1828 del 18/02/2021 è da ritenersi decaduto, non solo in forza della revoca comunicata con nota prot. 6797/2023, ma anche per i seguenti motivi:

- l'amministrazione, con determinazione n. 258/2023 ha manifestato formalmente una diversa volontà amministrativa, approvando l'Offerta Irrevocabile di Acquisto, presentando la suddetta offerta con nota prot. n. 4378/2023 e depositando la somma di € 13.000,00 (pari al 20% dell'offerta) a titolo di cauzione e spese presuntive di vendita;
- la comunicazione di avvio del procedimento, notificata al Sig. Pellegrini Luigi e non alla curatela fallimentare, non è stata seguita da ulteriori atti formali, tanto che non è stato nemmeno apposto il vincolo espropriativo, come previsto dal D.P.R. n. 327/2001. Pertanto, la comunicazione de quo, deve considerarsi decaduta anche in considerazione dell'ampio lasso di tempo passati tra la notifica dell'avvio del procedimento (circa 32 mesi), senza l'adozione dei successivi atti previsti dal D.P.R. n. 327/2001;
- con nota prot. n. 6797 del 14/06/2023, firmata dall'allora Responsabile dell'Area 3.1 – titolare di Posizione Organizzativa, Sig. Gianmarco Parisella (giusto Decreto sindacale n. 5 del 18/05/2023 – prot. 5569/2023), è stata data comunicazione alla curatela del Fallimento n. 40/2022 della revoca dell'avvio del procedimento di esproprio.

Visto il Decreto sindacale n. 8 del 19/07/2023 – prot. 8372/2023, con il quale si nominava l'Arch. Pierluca Natalini quale Responsabile dell'Area 3.1 *Servizio Tecnico - Manutentivo – Ambientale; Lavori ed opere Pubbliche, Servizio tecnico manutentivi, Edilizia Residenziale Pubblica, Igiene Ambientale, Sicurezza, Reti Tecnologiche* del Comune di Sonnino;

Alla luce di quanto sopra e per le motivazioni descritte in premessa, con la presente si dà atto che la Comunicazione di Avvio del Procedimento Espropriativo ai sensi della L. n. 241/1990 e s.m.i., prot. n. 1828 del 18/02/2021, nei confronti degli ex Proprietari, Sig. Pellegrini Luigi, risulta decaduta e, pertanto, al fine di evitare lungaggini temporali che potrebbero compromettere l'esito del finanziamento regionale accordatoci per la realizzazione di un Parcheggio Multipiano su tale lotto, e conseguente revoca dello stesso, con notevole danno per l'Ente, non è intenzione dell'Amministrazione continuare a perseguire la procedura in parola e pertanto si comunica la revoca del suddetto procedimento.

Contestualmente si conferma la volontà di partecipare alla procedura competitiva che sarà avviata dalla Curatela Fallimentare attraverso bando pubblico e di confermare la nostra Offerta Irrevocabile d'Acquisto, prot. n. 4378 del 20/04/2023, intestata a "Fallimento n. 40/2022 Pellegrini Luigi".

Distinti saluti.

Sonnino, lì 20/12/2023

Il Responsabile del Servizio

Arch. Pierluca Natalini



COMUNE DI SONNINO

Prov. di Latina

Ufficio Tecnico Lavori Pubblici

Area 3.1

Arch. PIERLUCA NATALINI

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE PROCEDURE FALLIMENTARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colantuono Stefano, nella Procedura Fallimentare n. 40/2022.

Contro:

- **PELEGRINI LUIGI** - C.F. : PLLLGU59L31H5L1U

Oggetto:

Terreni agricoli di varie colture e fabbricati rurali siti in Comune di Sonnino (LT).

Identificati al C.T.:

- Foglio 2 Particella 5 - 7 - 9 - 10 - 12 - 14 - 15 - 297 - 298 - 299 - 300 - 301 - 479 - 480 - 501



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	10
Patti	10
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di Occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	8
Elenco Allegati	8
Riepilogo bando d'asta.....	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 157.352,56	10

INCARICO

In data 30/08/2022, il sottoscritto Geom. Colantuono Stefano, con Studio in Via Luizi Punzi, 17 - 04022 - Fondi (LT), email studiocolantuono@gmail.com, PEC: stefano.colantuono@geopec.it, Tel. 3208739242, veniva incaricato da PBG S.R.L. alla redazione della presente relazione (Sopralluogo del 05/09/2022).

PREMESSA

I beni oggetto di stima rientranti nel fallimento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 5, classe 4, superficie catastale are 66 ca 60, reddito dominicale € 15,48 – reddito agrario € 4,47;
- **Bene N° 2** Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 7, classe 4, superficie catastale ha 3 are 22 ca 50, reddito dominicale € 74,95 – reddito agrario € 21,65 (Proprietà 15/20);
- **Bene N° 3** – Fabbricato rurale; Identificato catasto Terreni - Fg. 2, Part. 9, superficie catastale ca 68, reddito dominicale € 0,00 – reddito agrario € 0,00;
- **Bene N° 4** Fabbricato rurale; Identificato catasto Terreni - Fg. 2, Part. 10, superficie catastale are 1 ca 60, reddito dominicale € 0,00 – reddito agrario € 0,00 (Proprietà 11/20);
- **Bene N° 5** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 12 classe 1, superficie catastale ca 32, reddito dominicale € 0,36 – reddito agrario € 0,32;
- **Bene N° 6** – Terreno di qualità seminativo arboreo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 14 classe 2, superficie catastale are 3 ca 40, reddito dominicale € 3,25 – reddito agrario € 2,90;
- **Bene N° 7**– Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 15 classe 4, superficie catastale ha 2 are 05 ca 43, reddito dominicale € 47,74 – reddito agrario € 13,79;
- **Bene N° 8** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 297 classe 4, superficie catastale are 66 ca 60, reddito dominicale € 15,48 – reddito agrario € 4,47;
- **Bene N° 9** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 298 classe 4, superficie catastale are 64 ca 40, reddito dominicale € 14,97 – reddito agrario € 4,32 (Proprietà 2/4);
- **Bene N° 10** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 299 classe 4, superficie catastale are 76 ca 50, reddito dominicale € 17,78 – reddito agrario € 5,14;
- **Bene N° 11** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 300 classe 4, superficie catastale are 33 ca 40, reddito dominicale € 7,76 – reddito agrario € 2,24;
- **Bene N° 12** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 301 classe 4, superficie catastale are 89 ca 40, reddito dominicale € 20,78 – reddito agrario € 6,00;
- **Bene N° 13** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 479 classe 4, superficie catastale are 7 ca 06, reddito dominicale € 1,64 – reddito agrario € 0,47;
- **Bene N° 14** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 480 classe 4, superficie catastale are 78 ca 44, reddito dominicale € 18,23 – reddito agrario € 5,27;
- **Bene N° 15** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 501 classe 4, superficie catastale are 16 ca 67, reddito dominicale € 3,87 – reddito agrario € 0,19.

Il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via dei Caporali (Coord. Geografiche: 41°44'3002" N, 13°22'4349"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 2.

DESCRIZIONE

L'unità oggetto di stima riguarda un complesso di terreni agricoli di varie qualità e fabbricati rurali siti in Comune di Sonnino (LT), via dei Caporali snc.

L'accesso all'unità immobiliari in oggetto è garantito mediante strada principale "Via dei Caporali". Il compendio risulta ubicato in zona extraurbana del comune di Sonnino a prevalente destinazione agricola, con presenza di uliveti, seminativi arborei, fabbricati rurali, etc.

La zona non risulta urbanizzata, quindi non servita dalle infrastrutture primarie e secondarie, ma è presente la viabilità urbana.

Per la presa visione dei beni su riportati, non è stato necessario effettuare l'accesso forzoso.

LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 5, classe 4, superficie catastale are 66 ca 60, reddito dominicale € 15,48 – reddito agrario € 4,47;
- **Bene N° 2** Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 7, classe 4, superficie catastale ha 3 are 22 ca 50, reddito dominicale € 74,95 – reddito agrario € 21,65 (Proprietà 15/20);
- **Bene N° 3** – Fabbricato rurale; Identificato catasto Terreni - Fig. 2, Part. 9, superficie catastale ca 68, reddito dominicale € 0,00 – reddito agrario € 0,00;
- **Bene N° 4** Fabbricato rurale; Identificato catasto Terreni - Fig. 2, Part. 10, superficie catastale are 1 ca 60, reddito dominicale € 0,00 – reddito agrario € 0,00 (Proprietà 11/20);
- **Bene N° 5** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 12 classe 1, superficie catastale ca 32, reddito dominicale € 0,36 – reddito agrario € 0,32;
- **Bene N° 6** – Terreno di qualità seminativo arboreo; Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 14 classe 2, superficie catastale are 3 ca 40, reddito dominicale € 3,25 – reddito agrario € 2,90;
- **Bene N° 7**– Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 15 classe 4, superficie catastale ha 2 are 05 ca 43, reddito dominicale € 47,74 – reddito agrario € 13,79;
- **Bene N° 8** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 297 classe 4, superficie catastale are 66 ca 60, reddito dominicale € 15,48 – reddito agrario € 4,47;
- **Bene N° 9** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 298 classe 4, superficie catastale are 64 ca 40, reddito dominicale € 14,97 – reddito agrario € 4,32 (Proprietà 2/4);
- **Bene N° 10** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 299 classe 4, superficie catastale are 76 ca 50, reddito dominicale € 17,78 – reddito agrario € 5,14;
- **Bene N° 11** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 300 classe 4, superficie catastale are 33 ca 40, reddito dominicale € 7,76 – reddito agrario € 2,24;
- **Bene N° 12** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 301 classe 4, superficie catastale are 89 ca 40, reddito dominicale € 20,78 – reddito agrario € 6,00;
- **Bene N° 13** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 479 classe 4, superficie catastale are 7 ca 06, reddito dominicale € 1,64 – reddito agrario € 0,47;
- **Bene N° 14** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 480 classe 4, superficie catastale are 78 ca 44, reddito dominicale € 18,23 – reddito agrario € 5,27;
- **Bene N° 15** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 501 classe 4, superficie catastale are 16 ca 67, reddito dominicale € 3,87 – reddito agrario € 0,19.

Il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via dei Caporali (Coord. Geografiche: 41°44'3002" N, 13°22'4349"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 2.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, risultano intestati a:

- PELLEGRINI LUIGI nato a ROMA (RM) il 31/07/1959
P.iva/C.F. PLLLGGU59L31H5L1U (Proprietà 1/1)

Gli immobili risultano pervenuti al sig. PELLEGRINI LUIGI con i seguenti titoli:

- 1) Atto del 28/12/1983 Pubblico ufficiale R PISAPIA Sede TERRACINA (LT) Repertorio n. 68613 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 319 registrato in data 08/01/1984 - Voltura n. 39784 in atti dal 26/02/1986;
- 2) Dichiarazione di successione di PELLEGRINI LEONIDA, del 12/06/2000 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione Volume 491 n. 33 registrato in data 12/12/2000 - Voltura n. 8583.1/2018 - Pratica n. LT0088316 in atti dal 25/07/2018;
- 3) Dichiarazione di successione integrativa di PELLEGRINI LEONIDA, del 12/06/2000 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione Volume 9990 n. 1510 registrato in data 24/09/2018 - Voltura n. 10651.1/2018 - Pratica n. LT0105873 in atti dal 01/10/2018.
- 4) Dichiarazione di successione di PELLEGRINI ERNESTO, del 27/12/2000 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione Volume 502 n. 71 registrato in data 27/06/2001 - Voltura n. 9048.1/2018 - Pratica n. LT0091886 in atti dal 06/08/2018;
- 5) Dichiarazione di successione di PELLEGRINI METELLA, del 24/10/1997 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione Volume 443 n. 91 registrato in data 24/04/1998 - Voltura n. 8409.1/2018 - Pratica n. LT0087215 in atti dal 20/07/2018;
- 6) Dichiarazione di successione di PELLEGRINI VINCENZO AUGUSTO, del 17/12/1995 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione Volume 412 n. 5 registrato in data 15/06/1996 - Voltura n. 8221.1/2018 - Pratica n. LT0086036 in atti dal 17/07/2018.

CONFINI

Nord: Altra U.I.U.
Est: Altra U.I.U.
Sud: Altra U.I.U.
Ovest: Altra U.I.U.

CONSISTENZA

Immobile	Coltura	Consistenza ha	Proprietà	Superficie Convenzionale ha - mq	Valore unitario €/Ha €/mq	Valore del singolo bene €
fg. 2 particella 5	Uliveto	0,666	1,00	0,666	10355	6.896,43
fg. 2 particella 7	Uliveto	3,225	0,75	2,418	10355	25.038,39
fg. 2 particella 9	Fabbr. rurale	68 mq.	1,00	68 mq.	400	27.200,00
fg. 2 particella 10	Fabbr. rurale	160 mq.	0,55	88 mq.	400	35.200,00
fg. 2 particella 12	Seminativo	0,0032	1,00	0,0032	8720	27,90
fg. 2 particella 14	Seminativo arboreo	0,034	1,00	0,034	7630	259,42
fg. 2 particella 15	Uliveto	2,0543	1,00	2,0543	10355	21272,27
fg. 2 particella 297	Uliveto	0,666	1,00	0,666	10355	6896,43
fg. 2 particella 298	Uliveto	0,644	0,50	0,322	10355	3334,31
fg. 2 particella 299	Uliveto	0,765	1,00	0,765	10355	7921,57
fg. 2 particella 300	Uliveto	0,334	1,00	0,334	10355	3458,57
fg. 2 particella 301	Uliveto	0,894	1,00	0,894	10355	9257,37
fg. 2 particella 479	Uliveto	0,0706	1,00	0,0706	10355	731,06
fg. 2 particella 480	Uliveto	0,7844	1,00	0,7844	10355	8122,46
fg. 2 particella 501	Uliveto	0,1667	1,00	0,1667	10355	1726,17
Totale superficie convenzionale:				10,0008 ha		157.352,56 €

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/2000 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 5 Qualità Uliveto Cl.4, are 66,60 Reddito Dominicale € 15,48 Reddito Agrario € 4,47
Dal 27/12/2000 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 7 Qualità Uliveto Cl.4, Ha 03.22,50 Reddito Dominicale € 74,95 Reddito Agrario € 21,65
Dal 27/12/2000 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 9 Qualità Fabb. Rurale Cl.0, are 00.68 Reddito Dominicale Reddito Agrario
Dal 27/12/2000 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 10 Qualità Fabb. Rurale

		Cl.0, are 01.60 Reddito Dominicale Reddito Agrario
Dal 24/10/1997 al 07/12/2023	PELEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 12 Qualità Seminativo Cl.1, are 00,32 Reddito Dominicale € 0,36 Reddito Agrario € 0,32
Dal 27/12/2000 al 07/12/2023	PELEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 14 Qualità Seminativo Arbor. Cl.2, are 03,40 Reddito Dominicale € 3,25 Reddito Agrario € 2,90
Dal 12/06/2000 al 07/12/2023	PELEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 15 Qualità Uliveto. Cl. 4 Ha 02.05,43 Reddito Dominicale € 47,74 Reddito Agrario € 13,79
Dal 27/12/2000 al 07/12/2023	PELEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 297 Qualità Uliveto. Cl. 4 are 66,60 Reddito Dominicale € 15,48 Reddito Agrario € 4,47
Dal 17/12/1995 al 07/12/2023	PELEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 298 Qualità Uliveto. Cl. 4 are 64,40 Reddito Dominicale € 14,97 Reddito Agrario € 4,32
Dal 24/10/1997 al 07/12/2023	PELEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 299 Qualità Uliveto. Cl. 4 are 76,50 Reddito Dominicale € 17,78 Reddito Agrario € 5,14
Dal 27/12/2000 al 07/12/2023	PELEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 300 Qualità Uliveto. Cl. 4 are 33.40 Reddito Dominicale € 7,76 Reddito Agrario € 2,24
Dal 27/12/2000 al 07/12/2023	PELEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 301 Qualità Uliveto. Cl. 4 are 89.40 Reddito Dominicale € 20,78 Reddito Agrario € 6,00
Dal 12/06/2000 al 07/12/2023	PELEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 479 Qualità Uliveto. Cl. 4 are 07.06 Reddito Dominicale € 1,64 Reddito Agrario € 0,47
Dal 12/06/2000 al 07/12/2023	PELEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 480 Qualità Uliveto. Cl. 4 are 78.44 Reddito Dominicale € 18,23

		Reddito Agrario € 5,27
Dal 12/06/2000 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 501 Qualità Uliveto. Cl. 4 are 16.67 Reddito Dominicale € 3.87 Reddito Agrario € 1,12

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Clas s e	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano
	2	5		-	ULIVETO	4	66 60	Euro 15,48 L. 29.970	Euro 4,47 L. 8.658	

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Clas s e	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano
	2	7		-	ULIVETO	4	3 22 50	Euro 74,95 L. 145.125	Euro 21,65 L. 41.925	

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Clas s e	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano
	2	9		-	FABB RURALE		00 68			

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Clas s e	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano
	2	10		-	FABB RURALE		01 60			

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Clas s e	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano
	2	12		-	SEMIN ATIVO	1	00 32	Euro 0,36	Euro 0,32	

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Clas s e	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano	
	2	14		-	SEMIN ARBOR	2	03 40	Euro 3,25 L. 6.290	Euro 2,90 L. 5.610		

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Clas s e	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano	
	2	15		-	ULIVETO	4	2 05 43	Euro 47,74 L. 92.444	Euro 13,79 L. 26.706		

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Clas s e	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano	
	2	297		-	ULIVETO	4	66 60	Euro 15,48 L. 29.970	Euro 4,47 L. 8.658		

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Clas s e	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano	
	2	298		-	ULIVETO	4	64 40	Euro 14,97 L. 28.980	Euro 4,32 L. 8.372		

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Clas s e	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano	
	2	299		-	ULIVETO	4	76 50	Euro 17,78 L. 34.425	Euro 5,14 L. 9.945		

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Clas s e	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano	
	2	300		-	ULIVETO	4	33 40	Euro 7,76 L. 15.030	Euro 2,24 L. 4.342		

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Clas s e	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano
	2	301		-	ULIVETO	4	89 40	Euro 20,78 L. 40.230	Euro 6,00 L. 11.622	

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Clas s e	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano
	2	479		-	ULIVETO	4	07 06	Euro 1,64 L. 3.177	Euro 0,47 L. 918	

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Clas s e	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano
	2	480		-	ULIVETO	4	78 44	Euro 18,23 L. 35.298	Euro 5,27 L. 10.197	

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Clas s e	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano
	2	501		-	ULIVETO	4	16 67	Euro 3,87 L. 7.502	Euro 1,12 L. 2.167	

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione

PATTI

Non si è riscontrata la presenza di patti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di Servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non necessario in quanto si tratta di terreni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in fase di sopralluogo risulta essere occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Terreni censiti al Foglio: 2 Particelle: 5 - 7 - 9 - 10 - 14 - 297 - 300 - 301

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2000 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/12/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU Sede LATINA (LT)	27/06/2001	71	502

Terreni censiti al Foglio: 2 Particelle: 12 - 299

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/1997 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/10/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede LATINA (LT)	24/04/1998	91	443

Terreni censiti al Foglio: 2 Particelle: 15 - 479 - 480 - 501

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/2000 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/06/2000		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU Sede LATINA (LT)	12/12/2000	33	491

Terreni censiti al Foglio: 2 Particelle: 298

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1995 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/12/1995		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU Sede LATINA (LT)	17/12/1995	5	412

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Non si rilevano annotazioni da cancellare oltre quelle interessanti il fallimento stesso, che saranno determinate dal notaio rogante.

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni oggetto di perizia sono identificati all'interno del P.R.G. vigente della Città di Sonnino (LT) e ricadono:

- per il mappale 5-9-10-12-14-15-297-298-300-479-480-501 in "Zona Agricola E sottozona E1 agricola normale", secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 194 del 27/11/1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio il 15/05/2007 con deliberazione n. 282;
- per il mappale 7-299-301 in "Zona Agricola E sottozona E1 agricola normale", di cui quota parte ricade all'interno della "Zona E sottozona E2 agricola con valore di paesaggio agrario" e la predetta quota parte che ricade in zona agricola E sottozona E2 agricola con valore di paesaggio agrario rientra all'interno del "**Perimetro dei Sub Ambiti di pianificazione P.T.P./87**", secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 194 del 27/11/1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio il 15/05/2007 con deliberazione n. 282;

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non necessario in quanto si tratta di terreni e fabbricati rurali

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Non necessario in quanto si tratta di terreni e fabbricati rurali

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in oggetto non è compresa in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene oggetto del fallimento 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 di alcune documentazioni ufficiali 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 5, classe 4, superficie catastale are 66 ca 60, reddito dominicale € 15,48 – reddito agrario € 4,47;
- **Bene N° 2** Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 7, classe 4, superficie catastale ha 3 are 22 ca 50, reddito dominicale € 74,95 – reddito agrario € 21,65 (Proprietà 15/20);
- **Bene N° 3** – Fabbricato rurale; Identificato catasto Terreni - Fg. 2, Part. 9, superficie catastale ca 68, reddito dominicale € 0,00 – reddito agrario € 0,00;
- **Bene N° 4** Fabbricato rurale; Identificato catasto Terreni - Fg. 2, Part. 10, superficie catastale are 1 ca 60, reddito dominicale € 0,00 – reddito agrario € 0,00 (Proprietà 11/20);
- **Bene N° 5** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 12 classe 1, superficie catastale ca 32, reddito dominicale € 0,36 – reddito agrario € 0,32;
- **Bene N° 6** – Terreno di qualità seminativo arboreo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 14 classe 2, superficie catastale are 3 ca 40, reddito dominicale € 3,25 – reddito agrario € 2,90;
- **Bene N° 7**– Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 15 classe 4, superficie catastale ha 2 are 05 ca 43, reddito dominicale € 47,74 – reddito agrario € 13,79;
- **Bene N° 8** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 297 classe 4, superficie catastale are 66 ca 60, reddito dominicale € 15,48 – reddito agrario € 4,47;
- **Bene N° 9** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 298 classe 4, superficie catastale are 64 ca 40, reddito dominicale € 14,97 – reddito agrario € 4,32 (Proprietà 2/4);
- **Bene N° 10** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 299 classe 4, superficie catastale are 76 ca 50, reddito dominicale € 17,78 – reddito agrario € 5,14;
- **Bene N° 11** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 300 classe 4, superficie catastale are 33 ca 40, reddito dominicale € 7,76 – reddito agrario € 2,24;
- **Bene N° 12** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 301 classe 4, superficie catastale are 89 ca 40, reddito dominicale € 20,78 – reddito agrario € 6,00;
- **Bene N° 13** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 479 classe 4, superficie catastale are 7 ca 06, reddito dominicale € 1,64 – reddito agrario € 0,47;
- **Bene N° 14** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 480 classe 4, superficie catastale are 78 ca 44, reddito dominicale € 18,23 – reddito agrario € 5,27;
- **Bene N° 15** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 501 classe 4, superficie catastale are 16 ca 67, reddito dominicale € 3,87 – reddito agrario € 0,19.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Complesso di terreni agricoli di varie qualità e fabbricati rurali siti in Comune di Sonnino (LT), via dei Caporali snc.	10,0008 ha	----	€ 157.352,56	100,00%	€ 157.352,56
				Valore di stima:	€ 157.352,56

Valore di stima: € 157.352,56

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fondi, li 19/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Geom. Colantuono Stefano
 colantuono
 stefano
 Collegio dei
 Geometri di
 Latina
 Geometra
 19.07.2024
 11:34:43
 GMT+01:00



ELENCO ALLEGATI:

1. Estratto sentenza fallimento 40/2000;
2. Provenienza;
3. Visure catastali - Visura CT Foglio. 2, Particelle 5-7-9-10- 12-14-15-297-298-299-300-301-479-480-501;
4. Estratto di mappa - Foglio. 2, Particelle 5-7-9-10- 12-14-15-297-298-299-300-301-479-480-501;
5. Elaborato Fotografico;
6. Certificato di destinazione urbanistica.

LOTTO UNICO

Complesso di terreni agricoli di varie qualità e fabbricati rurali siti in Comune di Sonnino (LT), via dei Caporali snc, così composto:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 5, classe 4, superficie catastale are 66 ca 60, reddito dominicale € 15,48 – reddito agrario € 4,47;
- **Bene N° 2** Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 7, classe 4, superficie catastale ha 3 are 22 ca 50, reddito dominicale € 74,95 – reddito agrario € 21,65 (Proprietà 15/20);
- **Bene N° 3** – Fabbricato rurale; Identificato catasto Terreni - Fg. 2, Part. 9, superficie catastale ca 68, reddito dominicale € 0,00 – reddito agrario € 0,00;
- **Bene N° 4** Fabbricato rurale; Identificato catasto Terreni - Fg. 2, Part. 10, superficie catastale are 1 ca 60, reddito dominicale € 0,00 – reddito agrario € 0,00 (Proprietà 11/20);
- **Bene N° 5** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 12 classe 1, superficie catastale ca 32, reddito dominicale € 0,36 – reddito agrario € 0,32;
- **Bene N° 6** – Terreno di qualità seminativo arboreo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 14 classe 2, superficie catastale are 3 ca 40, reddito dominicale € 3,25 – reddito agrario € 2,90;
- **Bene N° 7**– Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 15 classe 4, superficie catastale ha 2 are 05 ca 43, reddito dominicale € 47,74 – reddito agrario € 13,79;
- **Bene N° 8** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 297 classe 4, superficie catastale are 66 ca 60, reddito dominicale € 15,48 – reddito agrario € 4,47;
- **Bene N° 9** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 298 classe 4, superficie catastale are 64 ca 40, reddito dominicale € 14,97 – reddito agrario € 4,32 (Proprietà 2/4);
- **Bene N° 10** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 299 classe 4, superficie catastale are 76 ca 50, reddito dominicale € 17,78 – reddito agrario € 5,14;
- **Bene N° 11** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 300 classe 4, superficie catastale are 33 ca 40, reddito dominicale € 7,76 – reddito agrario € 2,24;
- **Bene N° 12** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 301 classe 4, superficie catastale are 89 ca 40, reddito dominicale € 20,78 – reddito agrario € 6,00;
- **Bene N° 13** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 479 classe 4, superficie catastale are 7 ca 06, reddito dominicale € 1,64 – reddito agrario € 0,47;
- **Bene N° 14** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 480 classe 4, superficie catastale are 78 ca 44, reddito dominicale € 18,23 – reddito agrario € 5,27;
- **Bene N° 15** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 501 classe 4, superficie catastale are 16 ca 67, reddito dominicale € 3,87 – reddito agrario € 0,19.

Prezzo base d'asta: € 157.352,56

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.352,56

Complesso di terreni agricoli di varie qualità e fabbricati rurali			
Ubicazione:	Comune di Sonnino (LT), via dei Caporali snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	varie
Tipologia immobile:	Complesso di terreni agricoli di varie qualità e fabbricati rurali	Superficie convenzionale	10,0008 ha
Stato conservativo:	L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Complesso di terreni agricoli di varie qualità e fabbricati rurali		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Gli immobili risultano essere liberi.		

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE PROCEDURE FALLIMENTARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colantuono Stefano, nella Procedura Fallimentare n. 40/2022.

Contro:

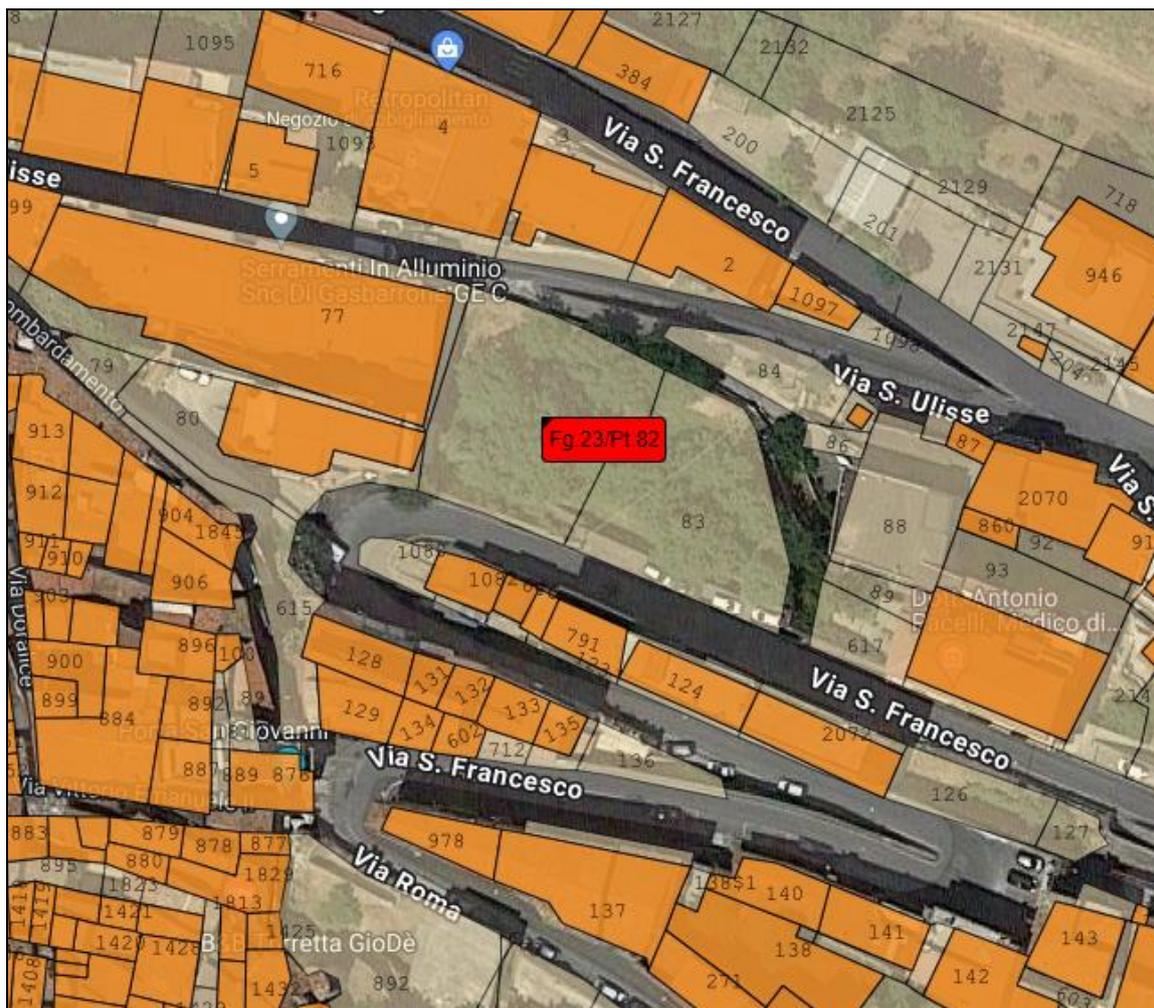
- **PELEGRINI LUIGI - C.F. : PLLLGU59L31H5L1U**

Oggetto:

Terreno agricolo orto sito in Comune di Sonnino (LT).

Identificati al C.T.:

- Foglio 23 Particella 82



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di Occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	8
Elenco Allegati	8
Riepilogo bando d'asta.....	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.419,18	10

INCARICO

In data 30/08/2022, il sottoscritto Geom. Colantuono Stefano, con Studio in Via Luizi Punzi, 17 - 04022 - Fondi (LT), email studiocolantuono@gmail.com, PEC: stefano.colantuono@geopec.it, Tel. 3208739242, veniva incaricato da PBG S.R.L. alla redazione della presente relazione (Sopralluogo del 05/09/2022).

PREMESSA

I beni oggetto di stima rientranti nel fallimento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità orto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 82, classe 1, superficie catastale are 06 ca 20, reddito dominicale € 10,09 – reddito agrario € 6,08; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via S. Francesco (Coord. Geografiche: 41°41'5232" N, 13°24'1953"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 23.

DESCRIZIONE

L'unità oggetto di stima riguarda un terreno agricolo seminativo sito in Comune di Sonnino (LT), via S. Francesco snc.

L'accesso all'unità immobiliari in oggetto è garantito mediante strada principale "via S. Francesco". Il compendio risulta ubicato in zona centrale del comune di Sonnino a prevalente destinazione residenziale, con presenza di infrastrutture quali edifici di Culto, edifici Amministrativi, Scuole, Istituti Bancari, attività commerciali, etc.

La zona non risulta urbanizzata, quindi non servita dalle infrastrutture primarie e secondarie, ma è presente la viabilità urbana.

Per la presa visione dei beni su riportati, non è stato necessario effettuare l'accesso forzoso.

LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità orto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 82, classe 1, superficie catastale are 06 ca 20, reddito dominicale € 10,09 – reddito agrario € 6,08; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via S. Francesco (Coord. Geografiche: 41°41'5232" N, 13°24'1953"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 23.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, risultano intestati a:

- PELLEGRINI LUIGI nato a ROMA (RM) il 31/07/1959
P.iva/C.F. PLLLGU59L31H5L1U (Proprietà 1/1)

Gli immobili risultano pervenuti al sig. PELLEGRINI LUIGI con i seguenti titoli:

- 1) Dichiarazione di successione di PELLEGRINI LEONIDA, del 12/06/2000 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione Volume 491 n. 33 registrato in data 12/12/2000 - Voltura n. 8583.1/2018 - Pratica n. LT0088316 in atti dal 25/07/2018;
- 2) Dichiarazione di successione integrativa di PELLEGRINI LEONIDA, del 12/06/2000 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione Volume 9990 n. 1510 registrato in data 24/09/2018 - Voltura n. 10651.1/2018 - Pratica n. LT0105873 in atti dal 01/10/2018.

CONFINI

Nord: Altra U.I.U.
Est: Altra U.I.U.
Sud: Altra U.I.U.
Ovest: Altra U.I.U.

CONSISTENZA

Immobile	Coltura	Consistenza ha	Coefficiente	Superficie Convenzionale ha	Valore unitario €/Ha	Valore del singolo bene €
Terreno di qualità orto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 82, classe 1, superficie catastale are 06 ca 20, reddito dominicale € 10,09 - reddito agrario € 6,08; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via S. Francesco snc.	orto	0,062	1,00	0,062	22890	1.419,18
Totale superficie convenzionale:				0,0030 ha		1.419,18 €

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/2000 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 82 Qualità orto. Cl. 1 Ha 00.06,20 Reddito Dominicale € 10,09 Reddito Agrario € 6,08

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Class e	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano
	23	82		-	ORTO	1	06 20	Euro 10,09 L. 19.530	Euro 6,08 L. 11.780	

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione

PATTI

Non si è riscontrata la presenza di patti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di Servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non necessario in quanto si tratta di terreni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in fase di sopralluogo risulta essere occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Terreno censito al Foglio: 23 Particelle: 82

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/2000 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/06/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU Sede LATINA (LT)	12/12/2000	33	491

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Non si rilevano annotazioni da cancellare oltre quelle interessanti il fallimento stesso, che saranno determinate dal notaio rogante.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno oggetto di perizia è identificato all'interno del P.R.G. vigente della Città di Sonnino (LT) e ricade in "**Zona di conservazione e risanamento A sottozona A2**" all'interno di "**Vincolo di rispetto aree boscate (art. 13 PT.T.P./87)**", secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 194 del 27/11/1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio il 15/05/2007 con deliberazione n. 282.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non necessario in quanto si tratta di terreni

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non necessario in quanto si tratta di terreni

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in oggetto non è compresa in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene oggetto del fallimento 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 di alcune documentazioni ufficiali 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità orto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 82, classe 1, superficie catastale are 06 ca 20, reddito dominicale € 10,09 – reddito agrario € 6,08; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via S. Francesco (Coord. Geografiche: 41°41'5232" N, 13°24'1953"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 23.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Terreno di qualità orto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 82, classe 1, superficie catastale are 06 ca 20, reddito dominicale € 10,09 – reddito agrario € 6,08; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via S. Francesco snc.	0,0620 ha	----	€ 1.419,18	100,00%	€ 1.419,18
Valore di stima:					€ 1.419,18

Valore di stima: **€ 1.419,18**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fondi, li 19/07/2024

ELENCO ALLEGATI:

1. Estratto sentenza fallimento 40/2000;
2. Provenienza;
3. Visure catastali - Visura CT Foglio. 23, Particella 82;
4. Estratto di mappa - Foglio. 23, Particella 82;
5. Elaborato Fotografico;
6. Certificato di destinazione urbanistica.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Colantuono Stefano
colantuono
stefano
Collegio dei
Geometri di
Latina
Geometa
19.07.2024
11:34:43
GMT+01:00



LOTTO UNICO

Terreno agricolo sito in Comune di Sonnino (LT), via S. Francesco snc:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità orto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 82, classe 1, superficie catastale are 06 ca 20, reddito dominicale € 10,09 – reddito agrario € 6,08; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via S. Francesco (Coord. Geografiche: 41°41'5232" N, 13°24'1953"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 23.

Prezzo base d'asta: € 1.419,18

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.419,18

Terreno agricolo			
Ubicazione:	Comune di Sonnino (LT), via S. Francesco snc:		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno agricolo orto	Superficie convenzionale	0,0620 ha
Stato conservativo:	L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Terreno agricolo orto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risultano essere liberi.		

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE PROCEDURE FALLIMENTARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colantuono Stefano, nella Procedura Fallimentare n. 40/2022.

Contro:

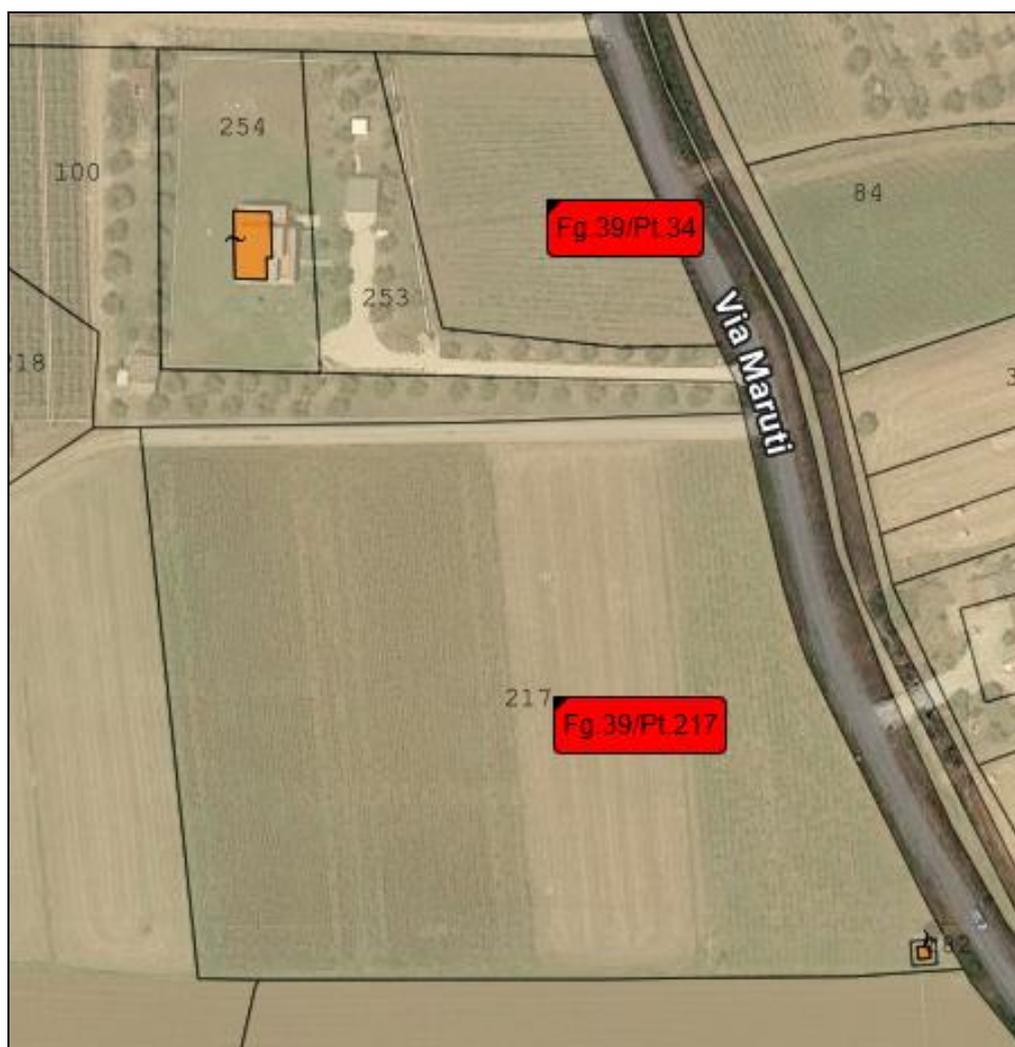
- **PELEGRINI LUIGI - C.F. : PLLLGU59L31H5L1U**

Oggetto:

Terreni agricoli di varie colture siti in Comune di Sonnino (LT).

Identificati al C.T.:

- Foglio 39 Particelle 34-217



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di Occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	8
Elenco Allegati	8
Riepilogo bando d'asta.....	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 15.280,93	10

INCARICO

In data 30/08/2022, il sottoscritto Geom. Colantuono Stefano, con Studio in Via Luizi Punzi, 17 - 04022 - Fondi (LT), email studiocolantuono@gmail.com, PEC: stefano.colantuono@geopec.it, Tel. 3208739242, veniva incaricato da PBG S.R.L. alla redazione della presente relazione (Sopralluogo del 05/09/2022).

PREMESSA

I beni oggetto di stima rientranti nel fallimento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 34, classe 2, superficie catastale are 28 ca 10, reddito dominicale € 26,85 – reddito agrario € 23,95; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'19634" N, 13°19'31754"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 39;
- **Bene N° 2** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 217, classe 2, superficie catastale ha 1 are 47 ca 14, reddito dominicale € 118,55 – reddito agrario € 125,39; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'10746" N, 13°19'318845"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 39;

DESCRIZIONE

L'unità oggetto di stima riguarda un complesso di terreni agricoli di varie qualità siti in Comune di Sonnino (LT), via Maruti snc.

L'accesso all'unità immobiliari in oggetto è garantito mediante strade principali "via Maruti".

Il compendio risulta ubicato in zona extraurbana del comune di Sonnino a prevalente destinazione agricola, con presenza di uliveti, seminativi arborei, fabbricati rurali, etc.

La zona non risulta urbanizzata, quindi non servita dalle infrastrutture primarie e secondarie, ma è presente la viabilità urbana.

Per la presa visione dei beni su riportati, non è stato necessario effettuare l'accesso forzoso.

LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 34, classe 2, superficie catastale are 28 ca 10, reddito dominicale € 26,85 – reddito agrario € 23,95; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'19634" N, 13°19'31754"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 39;
- **Bene N° 2** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 217, classe 2, superficie catastale ha 1 are 47 ca 14, reddito dominicale € 118,55 – reddito agrario € 125,39; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'10746" N, 13°19'318845"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 39;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, risultano intestati a:

- PELLEGRINI LUIGI nato a ROMA (RM) il 31/07/1959
P.iva/C.F. PLLLGU59L31H5L1U (Proprietà 1/1)

- COMUNE DI SONNINO Sede in SONNINO (LT)
P.iva/C.F. 80004450591 (Oneri diritto di pascolo)

Gli immobili risultano pervenuti al sig. PELLEGRINI LUIGI con i seguenti titoli:

- 1) Dichiarazione di successione di SALVATORI GINA, del 24/10/2002 - UU Sede POMEZIA (RM)
Registrazione Volume 295 n. 56 registrato in data 08/08/2003 - Voltura n. 5472.1/2017 -
Pratica n. LT0044985 in atti dal 26/04/2017.

CONFINI

Nord: Altra U.I.U.

Est: Altra U.I.U.

Sud: Altra U.I.U.

Ovest: Altra U.I.U.

CONSISTENZA

Immobile	Coltura	Consistenza ha	Coefficiente	Superficie Convenzionale ha	Valore unitario €/Ha	Valore del singolo bene €
Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 34, classe 2, superficie catastale are 28 ca 10, reddito dominicale € 26,85- reddito agrario € 23,95; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti snc.	Seminativo	0,281	1,00	0,281	8720	2.450,32
Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 217, classe 2, superficie catastale ha 1 are 47 ca 14, reddito dominicale € 118,55- reddito agrario € 125,39; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti snc.	Seminativo	1,4714	1,00	1,4714	8720	12.830,61
Totale superficie convenzionale:				1,7524 ha		15.280,93 €

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/2002 al 07/12/2023	PELEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 34 Qualità seminativo. Cl. 2 Ha 00.28,10 Reddito Dominicale € 26,85 Reddito Agrario € 23,95

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/2002 al 07/12/2023	PELEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 217 Qualità seminativo. Cl. 2 Ha 01.47,14 Reddito Dominicale € 118,55 Reddito Agrario € 125,39

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano
	39	34		-	SEMINAT IVO	2	28 10	Euro 26,85 L. 51.985	Euro 23,95 L. 46.365	
	39	217		-	SEMINAT IVO	2	1 47 14	Euro 118,55 L. 229.538	Euro 125,39 L. 242.781	

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione

PATTI

Non si è riscontrata la presenza di patti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di Servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non necessario in quanto si tratta di terreni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in fase di sopralluogo risulta essere occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Terreni censiti al Foglio: 39 Particelle: 34-217

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/2002 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/10/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU Sede POMEZIA (RM)	08/08/2003	56	295

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Non si rilevano annotazioni da cancellare oltre quelle interessanti il fallimento stesso, che saranno determinate dal notaio rogante.

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni oggetto di perizia sono identificati all'interno del P.R.G. vigente della Città di Sonnino (LT) e ricade in "**Zona Agricola E sottozona E1 agricola normale**", secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 194 del 27/11/1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio il 15/05/2007 con deliberazione n. 282.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non necessario in quanto si tratta di terreni

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non necessario in quanto si tratta di terreni

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in oggetto non è compresa in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene oggetto del fallimento 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 di alcune documentazioni ufficiali 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 34, classe 2, superficie catastale are 28 ca 10, reddito dominicale € 26,85 – reddito agrario € 23,95; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'19634" N, 13°19'31754"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 39;
- **Bene N° 2** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 217, classe 2, superficie catastale ha 1 are 47 ca 14, reddito dominicale € 118,55 – reddito agrario € 125,39; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'10746" N, 13°19'318845"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 39;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Complesso di terreni agricoli di varie qualità siti in Comune di Sonnino (LT), via Maruti snc.	1,7524 ha	---	€ 15.280,93	100,00%	€ 15.280,93
Valore di stima:					€ 15.280,93

Valore di stima: **€ 15.280,93**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fondi, li 19/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Colantuono Stefano

ELENCO ALLEGATI:

1. Estratto sentenza fallimento 40/2000;
2. Provenienza;
3. Visure catastali - Visura CT Foglio. 39, Particella 34-217;
4. Estratto di mappa - Foglio. 39, Particella 34-217;
5. Elaborato Fotografico;
6. Certificato di destinazione urbanistica.



colantuono
stefano
Collegio dei
Geometri di
Latina
Geometra
19.07.2024
11:34:43
GMT+01:00

LOTTO UNICO

Complesso di terreni agricoli di varie qualità siti in Comune di Sonnino (LT), via Maruti snc, così composto:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 34, classe 2, superficie catastale are 28 ca 10, reddito dominicale € 26,85 – reddito agrario € 23,95; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'19634" N, 13°19'31754"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 39;
- **Bene N° 2** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 217, classe 2, superficie catastale ha 1 are 47 ca 14, reddito dominicale € 118,55 – reddito agrario € 125,39; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'10746" N, 13°19'318845"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 39;

Prezzo base d'asta: € 15.280,93

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.280,93

Terreni agricoli			
Ubicazione:	Comune di Sonnino (LT), via Maruti snc:		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreni agricoli seminativi	Superficie convenzionale	1,7524 ha
Stato conservativo:	L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Terreni agricoli seminativi		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risultano essere liberi.		

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE PROCEDURE FALLIMENTARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colantuono Stefano, nella Procedura Fallimentare n. 40/2022.

Contro:

- **PELEGRINI LUIGI - C.F. : PLLLGU59L31H5L1U**

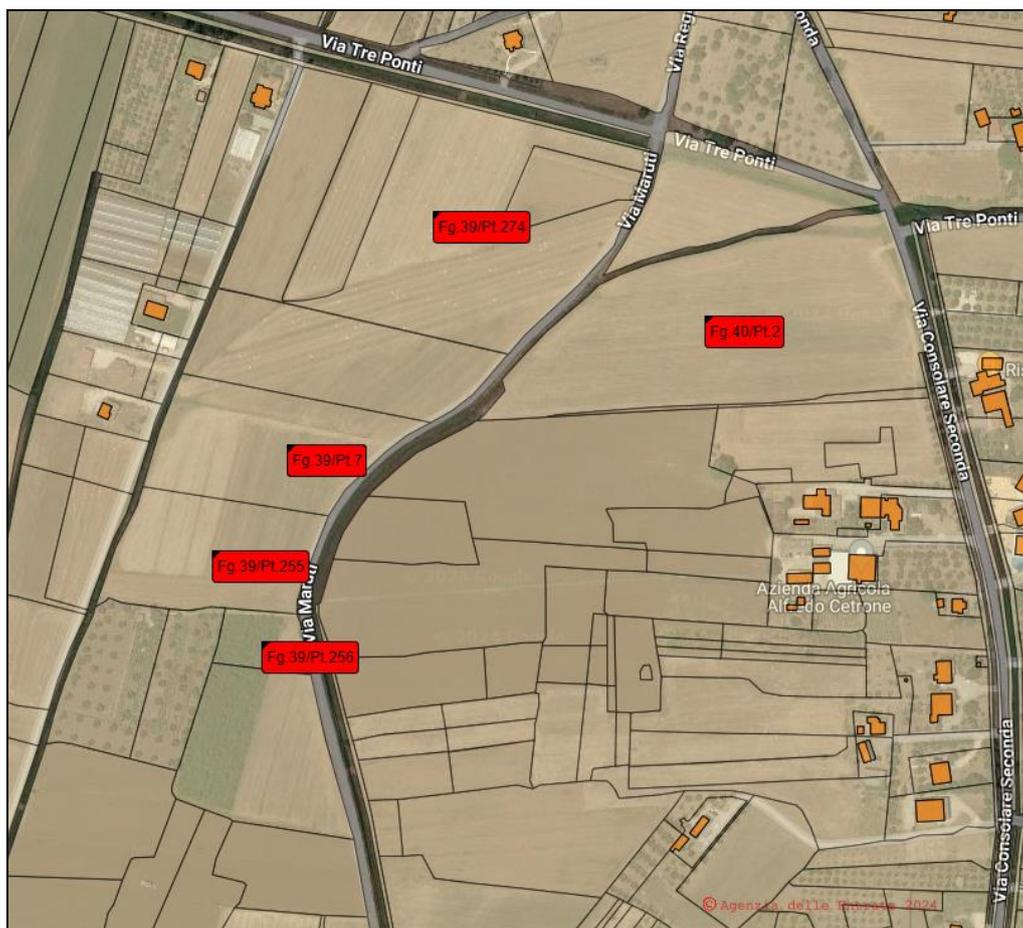
Oggetto:

Terreni agricoli di varie colture siti in Comune di Sonnino (LT).

Identificati al C.T.:

- Foglio 39 Particelle 7-255-256-274

- Foglio 40 Particella 2



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	8
Patti	8
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di Occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	8
Elenco Allegati	8
Riepilogo bando d'asta.....	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 68.495,60	10

INCARICO

In data 30/08/2022, il sottoscritto Geom. Colantuono Stefano, con Studio in Via Luizi Punzi, 17 - 04022 - Fondi (LT), email studiocolantuono@gmail.com, PEC: stefano.colantuono@geopec.it, Tel. 3208739242, veniva incaricato da PBG S.R.L. alla redazione della presente relazione (Sopralluogo del 05/09/2022).

PREMESSA

I beni oggetto di stima rientranti nel fallimento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità seminativo irriguo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 7, classe U, superficie catastale ha 1 are 24 ca 20, reddito dominicale € 237,97 – reddito agrario € 115,46; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'8148" N, 13°19'12234"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 39;
- **Bene N° 2** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 255, classe 2, superficie catastale ha 1 are 08 ca 60, reddito dominicale € 87,50 – reddito agrario € 92,54; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'747455" N, 13°19'05886"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 39;
- **Bene N° 3** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 256, Part. 34, classe 2, superficie catastale are 25 ca 60, reddito dominicale € 20,63 – reddito agrario € 21,82; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'68922" N, 13°19'1008"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 39;
- **Bene N° 4** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 274, classe 1, superficie catastale ha 4 are 24 ca 14, reddito dominicale € 481,91 – reddito agrario € 427,15; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'963865" N, 13°19'24608"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 39;
- **Bene N° 5** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 2, classe 3, superficie catastale ha 2 are 80 ca 00, reddito dominicale € 166,30 – reddito agrario € 195,22; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'897265" N, 13°19'475435"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 40.

DESCRIZIONE

L'unità oggetto di stima riguarda un complesso di terreni agricoli di varie qualità siti in Comune di Sonnino (LT), via Maruti snc.

L'accesso all'unità immobiliari in oggetto è garantito mediante strade principali "via Maruti".

Il compendio risulta ubicato in zona extraurbana del comune di Sonnino a prevalente destinazione agricola, con presenza di uliveti, seminativi arborei, fabbricati rurali, etc.

La zona non risulta urbanizzata, quindi non servita dalle infrastrutture primarie e secondarie, ma è presente la viabilità urbana.

Per la presa visione dei beni su riportati, non è stato necessario effettuare l'accesso forzoso.

LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità seminativo irriguo; Identificato al catasto Terreni - Fig. 39, Part. 7, classe U, superficie catastale ha 1 are 24 ca 20, reddito dominicale € 237,97 – reddito agrario € 115,46; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'8148" N, 13°19'12234"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 39;
- **Bene N° 2** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fig. 39, Part. 255, classe 2, superficie catastale ha 1 are 08 ca 60, reddito dominicale € 87,50 – reddito agrario € 92,54; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'747455" N, 13°19'05886"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 39;
- **Bene N° 3** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fig. 256, Part. 34, classe 2, superficie catastale are 25 ca 60, reddito dominicale € 20,63 – reddito agrario € 21,82; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'68922" N, 13°19'1008"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 39;
- **Bene N° 4** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fig. 39, Part. 274, classe 1, superficie catastale ha 4 are 24 ca 14, reddito dominicale € 481,91 – reddito agrario € 427,15; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'963865" N, 13°19'24608"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 39;
- **Bene N° 5** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fig. 40, Part. 2, classe 3, superficie catastale ha 2 are 80 ca 00, reddito dominicale € 166,30 – reddito agrario € 195,22; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'897265" N, 13°19'475435"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 40.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, risultano intestati a:

Terreni censiti al Foglio: 39 Particelle: 7

- IACOTUCCI Teresa nata a ITRI (LT) il 12/06/1928 CTCTRS28H52E375P (Proprietà ¼);
- PELLEGRINI Ernesto nato a ROMA (RM) il 02/01/1963 PLLRST63A02H501G (Proprietà ¼);
- PELLEGRINI Luigi nato a ROMA (RM) il 31/07/1959 PLLLGU59L31H5L1U (Proprietà 2/4);
- COMUNE DI SONNINO (Uso proprietà superficiaria per il diritto di pascolo).

Terreni censiti al Foglio: 39 Particelle: 255-256 e Foglio: 40 Particelle: 2

- PELLEGRINI LUIGI nato a ROMA (RM) il 31/07/1959
P.iva/C.F. PLLLGU59L31H5L1U (Proprietà 1/1)

- COMUNE DI SONNINO Sede in SONNINO (LT)
P.iva/C.F. 80004450591 (Oneri diritto di pascolo)

Terreni censiti al Foglio: 39 Particelle: 274

- PELLEGRINI LUIGI nato a ROMA (RM) il 31/07/1959
P.iva/C.F. PLLLGU59L31H5L1U (Proprietà 1/1)

Gli immobili risultano pervenuti al sig. PELLEGRINI LUIGI con i seguenti titoli:

- 1) Dichiarazione di successione di SALVATORI GINA, del 24/10/2002 - UU Sede POMEZIA (RM) Registrazione Volume 295 n. 56 registrato in data 08/08/2003 - Voltura n. 5472.1/2017 - Pratica n. LT0044985 in atti dal 26/04/2017;
- 2) Dichiarazione di successione di PELLEGRINI METELLA, del 24/10/1997 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione Volume 443 n. 91 registrato in data 24/04/1998 - Voltura n. 8409.1/2018 - Pratica n. LT0087215 in atti dal 20/07/2018.
- 3) Dichiarazione di successione di PELLEGRINI LEONIDA, del 12/06/2000 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione Volume 491 n. 33 registrato in data 12/12/2000 - Voltura n. 8583.1/2018 - Pratica n. LT0088316 in atti dal 25/07/2018;
- 4) Dichiarazione di successione integrativa di PELLEGRINI LEONIDA, del 12/06/2000 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione Volume 9990 n. 1510 registrato in data 24/09/2018 - Voltura n. 10651.1/2018 - Pratica n. LT0105873 in atti dal 01/10/2018;
- 5) Dichiarazione di successione di PELLEGRINI VINCENZO AUGUSTO, del 17/12/1995 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione Volume 412 n. 5 registrato in data 15/06/1996 - Voltura n. 8221.1/2018 - Pratica n. LT0086036 in atti dal 17/07/2018.

CONFINI

Nord: Altra U.I.U.

Est: Altra U.I.U.

Sud: Altra U.I.U.

Ovest: Altra U.I.U.

CONSISTENZA

Immobile	Coltura	Consistenza ha	Proprietà	Superficie Convenzionale ha	Valore unitario €/Ha	Valore del singolo bene €
Terreno di qualità seminativo irriguo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 7, classe U, superficie catastale ha 1 are 24 ca 20, reddito dominicale € 3237,97 reddito agrario € 115,46; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti snc.	Seminativo irriguo	1,242	0,50	0,621	8720	5.415,12

Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 255, classe , superficie catastale ha 1 are 08 ca 60, reddito dominicale € 87,50– reddito agrario € 92,54; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti snc.	Seminativo	1,086	1,00	1,086	8720	9.469,92
Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 256, classe 2, superficie catastale are 25 ca 60, reddito dominicale € 20,63– reddito agrario € 21,82; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti snc.	Seminativo	0,256	1,00	0,256	8720	2.232,32
Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 274, classe 2, superficie catastale ha 3 are 09 ca 20, reddito dominicale € 295,42– reddito agrario € 263,49; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti snc.	Seminativo	3,092	1,00	3,092	8720	26.962,24
Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 2, classe 3, superficie catastale ha 2 are 80 ca 00, reddito dominicale € 166,30 – reddito agrario € 195,22; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti snc.	Seminativo	2,80	1,00	2,80	8720	24.416,00
Totale superficie convenzionale:				8,476 ha		68.495,60 €

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1995 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 7 Qualità seminativo irriguo. Cl. 2 Ha 01.24.20 Reddito Dominicale € 100,06 Reddito Agrario € 105,84

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/1997 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 255 Qualità seminativo. Cl. 2 Ha 01.08,60 Reddito Dominicale € 87,50 Reddito Agrario € 92,54

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/1997 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 256 Qualità seminativo. Cl. 2 Ha 00.25,60 Reddito Dominicale € 20,63 Reddito Agrario € 21,82

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/2000 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 274 Qualità seminativo. Cl. 2 Ha 03.09,20 Reddito Dominicale € 295,42 Reddito Agrario € 263,49

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/2002 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 2 Qualità seminativo. Cl. 3 Ha 02.80,00 Reddito Dominicale € 166,30 Reddito Agrario € 195,22

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano
	39	7		-	SEMINATIVO IRRIGUO	U	1 24 20	Euro 100,06 L. 193.752	Euro 105,84 L. 204.930	
	39	255		-	SEMINATIVO	2	1 08 60	Euro 87,50	Euro 92,54	
	39	256		-	SEMINATIVO	2	25 60	Euro 20,63	Euro 21,82	

	39	274		-	SEMINAT IVO	2	3 09 20	Euro 295,42	Euro 263,49	
	40	2		-	SEMINAT IVO	3	2 80 00	Euro 166,30 L. 322.000	Euro 195,22 L. 378.000	

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione

PATTI

Non si è riscontrata la presenza di patti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di Servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non necessario in quanto si tratta di terreni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in fase di sopralluogo risulta essere occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Terreni censiti al Foglio: 39 Particelle: 7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1995 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/12/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU Sede LATINA (LT)	17/12/1995	5	412

Terreni censiti al Foglio: 39 Particelle: 255-256

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/1997 al 07/12/2023	PELEGRINI LUIGI	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/10/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede LATINA (LT)	24/04/1998	91	443

Terreno censito al Foglio: 39 Particella: 274

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/2000 al 07/12/2023	PELEGRINI LUIGI	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/06/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU Sede LATINA (LT)	12/12/2000	33	491

Terreno censito al Foglio: 40 Particelle: 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/2002 al 07/12/2023	PELEGRINI LUIGI	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/10/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU Sede POMEZIA (RM)	08/08/2003	56	295

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Non si rilevano annotazioni da cancellare oltre quelle interessanti il fallimento stesso, che saranno determinate dal notaio rogante.

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni oggetto di perizia sono identificati all'interno del P.R.G. vigente della Città di Sonnino (LT) e ricade in "**Zona Agricola E sottozona E1 agricola normale**", secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 194 del 27/11/1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio il 15/05/2007 con deliberazione n. 282.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non necessario in quanto si tratta di terreni

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non necessario in quanto si tratta di terreni

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in oggetto non è compresa in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene oggetto del fallimento 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 di alcune documentazioni ufficiali 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità seminativo irriguo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 7, classe U, superficie catastale ha 1 are 24 ca 20, reddito dominicale € 237,97 – reddito agrario € 115,46; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'8148" N, 13°19'12234"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 39;
- **Bene N° 2** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 255, classe 2, superficie catastale ha 1 are 08 ca 60, reddito dominicale € 87,50 – reddito agrario € 92,54; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'747455" N, 13°19'05886"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 39;
- **Bene N° 3** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 256, Part. 34, classe 2, superficie catastale are 25 ca 60, reddito dominicale € 20,63 – reddito agrario € 21,82; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'68922" N, 13°19'1008"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 39;
- **Bene N° 4** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 274, classe 1, superficie catastale ha 4 are 24 ca 14, reddito dominicale € 481,91 – reddito agrario € 427,15; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'963865" N, 13°19'24608"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 39;
- **Bene N° 5** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 2, classe 3, superficie catastale ha 2 are 80 ca 00, reddito dominicale € 166,30 – reddito agrario € 195,22; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'897265" N, 13°19'475435"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 40.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Complesso di terreni agricoli di varie qualità siti in Comune di Sonnino (LT), via Maruti snc.	8,476 ha	----	€ 68.495,60	100,00%	€ 68.495,60
Valore di stima:					€ 68.495,60

Valore di stima: € 68.495,60

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fondi, li 19/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Colantuono Stefano
colantuono
stefano



Collegio dei
Geometri di
Latina
Geometra
19.07.2024
11:34:43
GMT+01:00

ELENCO ALLEGATI:

1. Estratto sentenza fallimento 40/2000;
2. Provenienza;
3. Visure catastali - Visura CT Foglio. 39, Particella 7-255-256-274 e Foglio. 40, Particella 2;
4. Estratto di mappa - Foglio. 39, Particella 7-255-256-274 e Foglio. 40, Particella 2;
5. Elaborato Fotografico;
6. Certificato di destinazione urbanistica.

LOTTO UNICO

Complesso di terreni agricoli di varie qualità siti in Comune di Sonnino (LT), via Maruti snc, così composto:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità seminativo irriguo; Identificato al catasto Terreni - Fig. 39, Part. 7, classe U, superficie catastale ha 1 are 24 ca 20, reddito dominicale € 237,97 – reddito agrario € 115,46; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'8148" N, 13°19'12234"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 39;
- **Bene N° 2** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fig. 39, Part. 255, classe 2, superficie catastale ha 1 are 08 ca 60, reddito dominicale € 87,50 – reddito agrario € 92,54; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'747455" N, 13°19'05886"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 39;
- **Bene N° 3** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fig. 256, Part. 34, classe 2, superficie catastale are 25 ca 60, reddito dominicale € 20,63 – reddito agrario € 21,82; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'68922" N, 13°19'1008"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 39;
- **Bene N° 4** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fig. 39, Part. 274, classe 1, superficie catastale ha 4 are 24 ca 14, reddito dominicale € 481,91 – reddito agrario € 427,15; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'963865" N, 13°19'24608"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 39;
- **Bene N° 5** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fig. 40, Part. 2, classe 3, superficie catastale ha 2 are 80 ca 00, reddito dominicale € 166,30 – reddito agrario € 195,22; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti (Coord. Geografiche: 41°38'897265" N, 13°19'475435"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 40.

Prezzo base d'asta: € 68.495,60

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.495,60

Terreni agricoli			
Ubicazione:	Comune di Sonnino (LT), via Maruti snc:		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreni agricoli seminativi	Superficie convenzionale	8,476 ha
Stato conservativo:	L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Terreni agricoli seminativi		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risultano essere liberi.		

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE PROCEDURE FALLIMENTARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colantuono Stefano, nella Procedura Fallimentare n. 40/2022.

Contro:

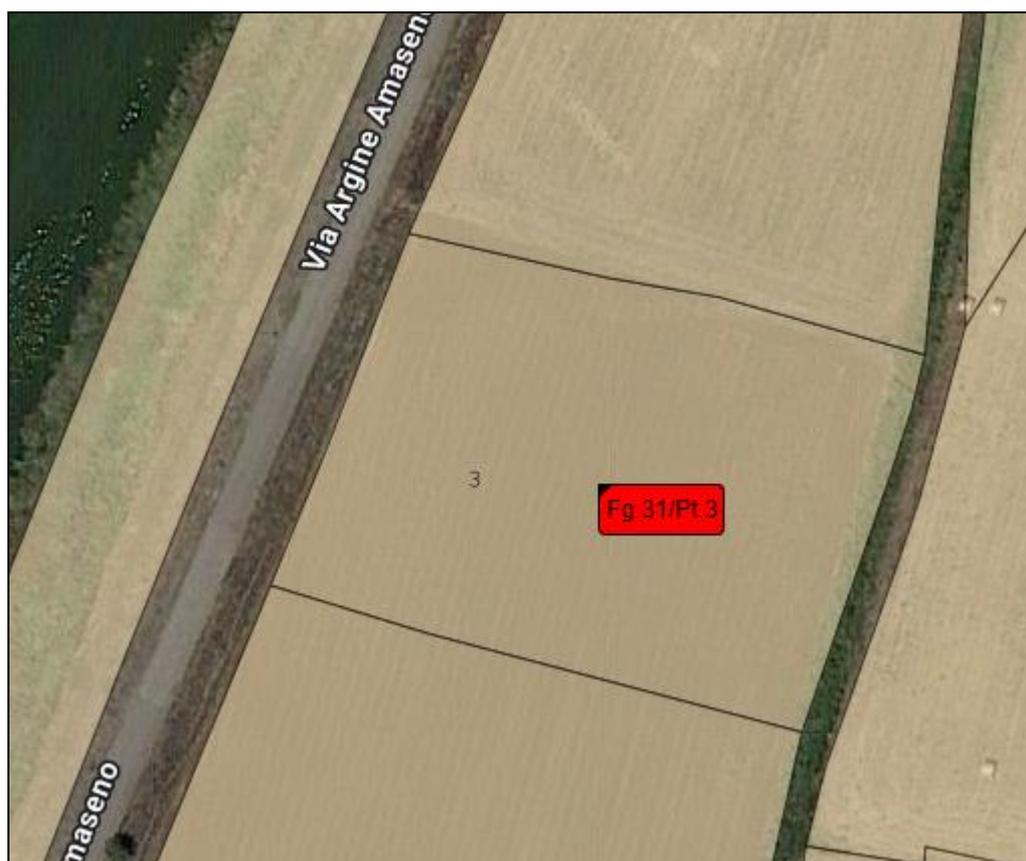
- **PELEGRINI LUIGI - C.F. : PLLLGU59L31H5L1U**

Oggetto:

Terreno agricolo seminativo sito in Comune di Sonnino (LT).

Identificati al C.T.:

- Foglio 31 Particella 3



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di Occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	8
Elenco Allegati	8
Riepilogo bando d'asta.....	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 2.171,28	10

INCARICO

In data **30/08/2022**, il sottoscritto Geom. Colantuono Stefano, con Studio in Via Luizi Punzi, 17 - 04022 - Fondi (LT), email studiocolantuono@gmail.com, PEC: stefano.colantuono@geopec.it, Tel. 3208739242, veniva incaricato da PBG S.R.L. alla redazione della presente relazione (Sopralluogo del 05/09/2022).

PREMESSA

I beni oggetto di stima rientranti nel fallimento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 3, classe 1, superficie catastale are 24 ca 90, reddito dominicale € 24,56 – reddito agrario € 25,08; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Argine Amaseno (Coord. Geografiche: 41°40'4598" N, 13°19'3589"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 31.

DESCRIZIONE

L'unità oggetto di stima riguarda un terreno agricolo seminativo sito in Comune di Sonnino (LT), via Argine Amaseno snc.

L'accesso all'unità immobiliari in oggetto è garantito mediante strada principale "via Argine Amaseno".

Il compendio risulta ubicato in zona extraurbana del comune di Sonnino a prevalente destinazione agricola, con presenza di uliveti, seminativi arborei, fabbricati rurali, etc.

La zona non risulta urbanizzata, quindi non servita dalle infrastrutture primarie e secondarie, ma è presente la viabilità urbana.

Per la presa visione dei beni su riportati, non è stato necessario effettuare l'accesso forzoso.

LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 3, classe 1, superficie catastale are 24 ca 90, reddito dominicale € 24,56 – reddito agrario € 25,08; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Argine Amaseno (Coord. Geografiche: 41°40'4598" N, 13°19'3589"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 31.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, risultano intestati a:

- PELLEGRINI LUIGI nato a ROMA (RM) il 31/07/1959
P.iva/C.F. PLLLGU59L31H5L1U (Proprietà 1/1)

Gli immobili risultano pervenuti al sig. PELLEGRINI LUIGI con i seguenti titoli:

- 1) Dichiarazione di successione di SALVATORI GINA, del 24/10/2002 - UU Sede POMEZIA (RM)
Registrazione Volume 295 n. 56 registrato in data 08/08/2003 - Voltura n. 5472.1/2017 -
Pratica n. LT0044985 in atti dal 26/04/2017.

CONFINI

Nord: Altra U.I.U.
Est: Altra U.I.U.
Sud: Altra U.I.U.
Ovest: Altra U.I.U.

CONSISTENZA

Immobile	Coltura	Consistenza ha	Coefficiente	Superficie Convenzionale ha	Valore unitario €/Ha	Valore del singolo bene €
Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 3, classe 1, superficie catastale are 24 ca 90, reddito dominicale € 24,56 - reddito agrario € 25,08; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Argine Amaseno snc.	Seminativo	0,249	1,00	0,249	8720	2.171,28
Totale superficie convenzionale:				0,249 ha		2.171,28 €

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/2002 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 3 Qualità seminativo. Cl. 1 Ha 00.24,90 Reddito Dominicale € 24,56 Reddito Agrario € 25,08

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Class e	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano
	31	3		-	SEMINAT IVO	1	24 90	Euro 24,56 L. 47.559	Euro 25,08 L. 48.555	

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione

PATTI

Non si è riscontrata la presenza di patti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di Servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non necessario in quanto si tratta di terreni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in fase di sopralluogo risulta essere occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Terreno censito al Foglio: 31 Particelle: 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/2002 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/10/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU Sede POMEZIA (RM)	08/08/2003	56	295

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Non si rilevano annotazioni da cancellare oltre quelle interessanti il fallimento stesso, che saranno determinate dal notaio rogante.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno oggetto di perizia è identificato all'interno del P.R.G. vigente della Città di Sonnino (LT) e ricade in "**Zona Agricola E sottozona E1 agricola normale**" all'interno di "**Vincolo di rispetto corsi d'acqua, stradale, cimiteriale, archeologico, impianti tecnologici**", secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 194 del 27/11/1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio il 15/05/2007 con deliberazione n. 282.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non necessario in quanto si tratta di terreni

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non necessario in quanto si tratta di terreni

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in oggetto non è compresa in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene oggetto del fallimento 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 di alcune documentazioni ufficiali 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 3, classe 1, superficie catastale are 24 ca 90, reddito dominicale € 24,56 – reddito agrario € 25,08; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Argine Amaseno (Coord. Geografiche: 41°40'4598" N, 13°19'3589"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 31.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 3, classe 1, superficie catastale are 24 ca 90, reddito dominicale € 24,56 – reddito agrario € 25,08; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Argine Amaseno snc.	0,249 ha	----	€ 2.171,28	100,00%	€ 2.171,28
Valore di stima:					€ 2.171,28

Valore di stima: **€ 1.419,18**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fondi, li 19/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Colantuono Stefano

ELENCO ALLEGATI:

1. Estratto sentenza fallimento 40/2000;
2. Provenienza;
3. Visure catastali - Visura CT Foglio. 31, Particelle 3;
4. Estratto di mappa - Foglio. 31, Particelle 3;
5. Elaborato Fotografico;
6. Certificato di destinazione urbanistica.



colantuono
stefano
Collegio dei
Geometri di
Latina
Geometra
19.07.2024
11:34:43
GMT+01:00

LOTTO UNICO

Terreno agricolo sito in Comune di Sonnino (LT), via Argine Amaseno snc:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 3, classe 1, superficie catastale are 24 ca 90, reddito dominicale € 24,56 – reddito agrario € 25,08; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Argine Amaseno (Coord. Geografiche: 41°40'4598" N, 13°19'3589"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 31.

Prezzo base d'asta: € 2.171,28

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.171,28

Terreno agricolo			
Ubicazione:	Comune di Sonnino (LT), via Argine Amaseno snc:		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno agricolo seminativo	Superficie convenzionale	0,2490 ha
Stato conservativo:	L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Terreno agricolo seminativo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risultano essere liberi.		

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE PROCEDURE FALLIMENTARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colantuono Stefano, nella Procedura Fallimentare n. 40/2022.

Contro:

- **PELEGRINI LUIGI - C.F. : PLLLGU59L31H5L1U**

Oggetto:

Terreno agricolo seminativo sito in Comune di Sonnino (LT).

Identificati al C.T.:

- Foglio 41 Particelle 5



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di Occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	8
Elenco Allegati	8
Riepilogo bando d'asta.....	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 9.644,32	10

INCARICO

In data 30/08/2022, il sottoscritto Geom. Colantuono Stefano, con Studio in Via Luizi Punzi, 17 - 04022 - Fondi (LT), email studiocolantuono@gmail.com, PEC: stefano.colantuono@geopec.it, Tel. 3208739242, veniva incaricato da PBG S.R.L. alla redazione della presente relazione (Sopralluogo del 05/09/2022).

PREMESSA

I beni oggetto di stima rientranti nel fallimento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 5, classe 4, superficie catastale ha 1 are 10 ca 60, reddito dominicale € 45,70 – reddito agrario € 57,12; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Vallerotta (Coord. Geografiche: 41°39'4507275" N, 13°20'9829985"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 41

DESCRIZIONE

L'unità oggetto di stima riguarda un complesso di terreni agricoli di varie qualità siti in Comune di Sonnino (LT), via Vallerotta snc.

L'accesso all'unità immobiliari in oggetto è garantito mediante strade principali "via Vallerotta".

Il compendio risulta ubicato in zona extraurbana del comune di Sonnino a prevalente destinazione agricola, con presenza di uliveti, seminativi arborei, fabbricati rurali, etc.

La zona non risulta urbanizzata, quindi non servita dalle infrastrutture primarie e secondarie, ma è presente la viabilità urbana.

Per la presa visione dei beni su riportati, non è stato necessario effettuare l'accesso forzoso.

LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 5, classe 4, superficie catastale ha 1 are 10 ca 60, reddito dominicale € 45,70 – reddito agrario € 57,12; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Vallerotta (Coord. Geografiche: 41°39'4507275" N, 13°20'9829985"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 41

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, risultano intestati a:

- PELLEGRINI LUIGI nato a ROMA (RM) il 31/07/1959
P.iva/C.F. PLLLGU59L31H5L1U (Proprietà 1/1)

- COMUNE DI SONNINO Sede in SONNINO (LT)
P.iva/C.F. 80004450591 (Oneri diritto di pascolo)

Gli immobili risultano pervenuti al sig. PELLEGRINI LUIGI con i seguenti titoli:

- 1) Dichiarazione di successione di PELLEGRINI METELLA, del 24/10/1997 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione Volume 443 n. 91 registrato in data 24/04/1998 - Voltura n. 8409.1/2018 - Pratica n. LT0087215 in atti dal 20/07/2018.

CONFINI

Nord: Altra U.I.U.

Est: Altra U.I.U.

Sud: Altra U.I.U.

Ovest: Altra U.I.U.

CONSISTENZA

Immobile	Coltura	Consistenza ha	Coefficiente	Superficie Convenzionale ha	Valore unitario €/Ha	Valore del singolo bene €
Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 34, classe 2, superficie catastale are 28 ca 10, reddito dominicale € 26,85- reddito agrario € 23,95; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Maruti snc.	Seminativo	1,106	1,00	1,106	8720	9.644,32
Totale superficie convenzionale:				1,106 ha		9.644,32 €

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/1997 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 256 Qualità seminativo. Cl. 2 Ha 00.25,60 Reddito Dominicale € 20,63 Reddito Agrario € 21,82

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Class e	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano
	41	5		-	SEMINAT IVO	4	1 10 60	Euro 45,70 L. 88.480	Euro 57,12 L. 110.600	

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione

PATTI

Non si è riscontrata la presenza di patti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di Servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non necessario in quanto si tratta di terreni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in fase di sopralluogo risulta essere occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Terreno censito al Foglio: 41 Particella: 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/1997 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/10/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede LATINA (LT)	24/04/1998	91	443

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Non si rilevano annotazioni da cancellare oltre quelle interessanti il fallimento stesso, che saranno determinate dal notaio rogante.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno oggetto di perizia è identificato all'interno del P.R.G. vigente della Città di Sonnino (LT) e ricade in "**Zona Agricola E sottozona E1 agricola normale**", secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 194 del 27/11/1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio il 15/05/2007 con deliberazione n. 282.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non necessario in quanto si tratta di terreni

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non necessario in quanto si tratta di terreni

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in oggetto non è compresa in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene oggetto del fallimento 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 di alcune documentazioni ufficiali 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 5, classe 4, superficie catastale ha 1 are 10 ca 60, reddito dominicale € 45,70 – reddito agrario € 57,12; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Vallerotta (Coord. Geografiche: 41°39'4507275" N, 13°20'9829985"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 41

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Complesso di terreni agricoli di varie qualità siti in Comune di Sonnino (LT), via Maruti snc.	1,106 ha	----	€ 53.945,41	100,00%	€ 9.644,32
Valore di stima:					€ 9.644,32

Valore di stima: **€ 9.644,32**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fondi, li 19/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Colantuono Stefano

colantuono
stefano
Collegio dei
Geometri di
Latina
Geometra
19.07.2024
11:34:43
GMT+01:00



ELENCO ALLEGATI:

1. Estratto sentenza fallimento 40/2000;
2. Provenienza;
3. Visure catastali - Visura CT Foglio. 41, Particella 5;
4. Estratto di mappa - Foglio. 41, Particella 5;
5. Elaborato Fotografico;
6. Certificato di destinazione urbanistica.

LOTTO UNICO

Terreno agricolo seminativo sito in Comune di Sonnino (LT), via Vallerotta snc:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 5, classe 4, superficie catastale ha 1 are 10 ca 60, reddito dominicale € 45,70 – reddito agrario € 57,12; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Vallerotta (Coord. Geografiche: 41°39'4507275" N, 13°20'9829985"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 41

Prezzo base d'asta: € 9.644,32

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.644,32

Terreno agricolo			
Ubicazione:	Comune di Sonnino (LT), via Vallerotta snc:		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno agricolo seminativo	Superficie convenzionale	1,106 ha
Stato conservativo:	L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Terreno agricolo seminativo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risultano essere liberi.		

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE PROCEDURE FALLIMENTARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colantuono Stefano, nella Procedura Fallimentare n. 40/2022.

Contro:

- **PELEGRINI LUIGI** - C.F. : PLLLGU59L31H5L1U

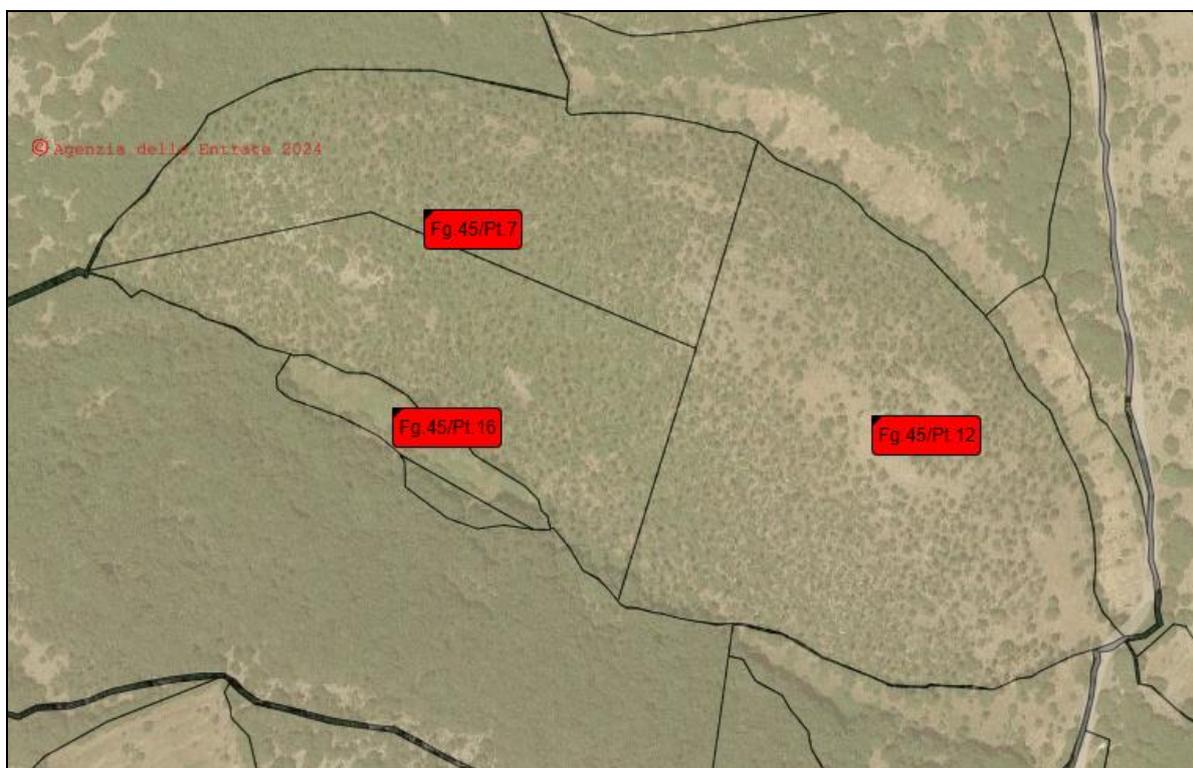
Oggetto:

Terreni agricoli bosco ceduo e fabbricato rurale siti in Comune di Sonnino (LT).

Identificati al C.T.:

- Foglio 45 Particelle 7-12-16

- Foglio 46 Particelle 40



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di Occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	8
Elenco Allegati	8
Riepilogo bando d'asta.....	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 47.581,77	10

INCARICO

In data 30/08/2022, il sottoscritto Geom. Colantuono Stefano, con Studio in Via Luizi Punzi, 17 - 04022 - Fondi (LT), email studiocolantuono@gmail.com, PEC: stefano.colantuono@geopec.it, Tel. 3208739242, veniva incaricato da PBG S.R.L. alla redazione della presente relazione (Sopralluogo del 05/09/2022).

PREMESSA

I beni oggetto di stima rientranti nel fallimento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità bosco ceduo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 7, classe 3, superficie catastale ha 3 are 27 ca 60, reddito dominicale € 26,38 – reddito agrario € 6,77; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Monte Romano (Coord. Geografiche: 41°38'490281" N, 13°25'234275"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 45;
- **Bene N° 2** – Terreno di qualità bosco ceduo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 12, classe 3, superficie catastale ha 5 are 42 ca 50, reddito dominicale € 42,03 – reddito agrario € 11,21; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Monte Romano (Coord. Geografiche: 41°38'383327" N, 13°25'5398715"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 45;
- **Bene N° 3** – Terreno di qualità bosco ceduo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 16, classe 3, superficie catastale ha 2 are 85 ca 10, reddito dominicale € 22,09 – reddito agrario € 5,89; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Monte Romano (Coord. Geografiche: 41°38'383327" N, 13°25'5398715"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 45
- **Bene N° 4** – Fabbricato rurale; Identificato catasto Terreni - Fg. 46, Part. 40, superficie catastale are 07 ca 40, reddito dominicale € 0,00 – reddito agrario € 0,00.

DESCRIZIONE

L'unità oggetto di stima riguarda un complesso di terreni agricoli di varie qualità e un fabbricato rurale siti in Comune di Sonnino (LT), via Monte Romano snc.

L'accesso all'unità immobiliari in oggetto è garantito mediante strade principali "via Monte Romano".

Il compendio risulta ubicato in zona montuosa del comune di Sonnino a prevalente destinazione agricola, con presenza di uliveti, seminativi arborei, fabbricati rurali, etc.

La zona non risulta urbanizzata, quindi non servita dalle infrastrutture primarie e secondarie, ma è presente la viabilità urbana.

Per la presa visione dei beni su riportati, non è stato necessario effettuare l'accesso forzoso.

LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità bosco ceduo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 7, classe 3, superficie catastale ha 3 are 27 ca 60, reddito dominicale € 26,38 – reddito agrario € 6,77; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Monte Romano (Coord. Geografiche:

41°38'490281" N, 13°25'234275"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 45;

- **Bene N° 2** – Terreno di qualità bosco ceduo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 12, classe 3, superficie catastale ha 5 are 42 ca 50, reddito dominicale € 42,03 – reddito agrario € 11,21; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Monte Romano (Coord. Geografiche: 41°38'383327" N, 13°25'5398715"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 45;
- **Bene N° 3** – Terreno di qualità bosco ceduo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 16, classe 3, superficie catastale ha 2 are 85 ca 10, reddito dominicale € 22,09 – reddito agrario € 5,89; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Monte Romano (Coord. Geografiche: 41°38'383327" N, 13°25'5398715"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 45
- **Bene N° 4** – Fabbricato rurale; Identificato catasto Terreni - Fg. 46, Part. 40, superficie catastale are 07 ca 40, reddito dominicale € 0,00 – reddito agrario € 0,00.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, risultano intestati a:

Terreno censito al Foglio: 45 Particelle: 7-12-16

- PELLEGRINI LUIGI nato a ROMA (RM) il 31/07/1959
P.iva/C.F. PLLLGU59L31H5L1U (Proprietà 1/1)

- COMUNE DI SONNINO Sede in SONNINO (LT)
P.iva/C.F. 80004450591 (Oneri diritto di pascolo)

Terreno censito al Foglio: 45 Particella: 16

- PELLEGRINI LUIGI nato a ROMA (RM) il 31/07/1959
P.iva/C.F. PLLLGU59L31H5L1U (Proprietà 1/1)

Gli immobili risultano pervenuti al sig. PELLEGRINI LUIGI con i seguenti titoli:

- 1) Dichiarazione di successione di PELLEGRINI METELLA, del 24/10/1997 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione Volume 443 n. 91 registrato in data 24/04/1998 - Voltura n. 8409.1/2018 - Pratica n. LT0087215 in atti dal 20/07/2018;
- 2) Dichiarazione di successione di PELLEGRINI ERNESTO, del 27/12/2000 - Uu Sede LATINA (LT) Registrazione Volume 502 n. 71 registrato in data 27/06/2001 - Voltura n. 2821.1/2017 - Pratica n. LT0020426 in atti dal 24/02/2017;
- 3) Dichiarazione di successione di PELLEGRINI LEONIDA, del 12/06/2000 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione Volume 491 n. 33 registrato in data 12/12/2000 - Voltura n. 8583.1/2018 - Pratica n. LT0088316 in atti dal 25/07/2018;
- 4) Dichiarazione di successione integrativa di PELLEGRINI LEONIDA, del 12/06/2000 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione Volume 9990 n. 1510 registrato in data 24/09/2018 - Voltura n. 10651.1/2018 - Pratica n. LT0105873 in atti dal 01/10/2018.

CONFINI

Nord: Altra U.I.U.

Est: Altra U.I.U.

Sud: Altra U.I.U.

Ovest: Altra U.I.U.

CONSISTENZA

Immobile	Coltura	Consistenza ha	Proprietà	Superficie Convenzionale	Valore unitario €/Ha	Valore del singolo bene €
Terreno di qualità bosco ceduo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 7, classe 3, superficie catastale ha 3 are 27 ca 60, reddito dominicale € 25,38 - reddito agrario € 6,77; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Monte Romano snc.	Bosco ceduo	3,276	1,00	3,276	4360	14.283,36
Terreno di qualità bosco ceduo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 12, classe 3, superficie catastale ha 5 are 42 ca 50, reddito dominicale € 42,03 - reddito agrario € 11,21; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Monte Romano snc.	Seminativo	5,425	1,00	5,425	4360	23.653,00
Terreno di qualità bosco ceduo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 16, classe 3, superficie catastale ha 2 are 85 ca 10, reddito dominicale € 22,09 - reddito agrario € 5,89; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Monte Romano snc.	Seminativo	2,8510	1,00	2,8510	4360	9.322,77
Fabbricato rurale; Identificato al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 40,.	Fabbricato rurale	0,074	1,00	0,740	4360	322,64
Totale superficie convenzionale:				11,626 ha		47.581,77 €

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/1997 al 07/12/2023	PELEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 7 Qualità bosco ceduo. Cl. 3 Ha 03.27,60 Reddito Dominicale € 25,38 Reddito Agrario € 6,77
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/2000 al 07/12/2023	PELEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 12 Qualità bosco ceduo. Cl. 3 Ha 05.42,50 Reddito Dominicale € 42,03 Reddito Agrario € 11,21
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1995 al 07/12/2023	PELEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 16 Qualità bosco ceduo. Cl. 3 Ha 02.85.10 Reddito Dominicale € 22,09 Reddito Agrario € 5,89
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/2000 al 07/12/2023	PELEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 40 Qualità Fabb. Rurale Cl.0, are 07.40 Reddito Dominicale Reddito Agrario

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano
	45	7		-	BOSCO CEDUO	3	3 27 10	Euro 25,38 L. 49.140	Euro 6,77 L. 13.104	
	45	12		-	BOSCO CEDUO	3	5 42 50	Euro 42,03 L. 81.375	Euro 11,21 L. 21.700	
	45	12		-	BOSCO CEDUO	3	2 85 10	Euro 22,09 L. 42.765	Euro 5,89 L. 11.404	
	46	40		-	FABBRICATO RURALE	0	07 40			

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione

PATTI

Non si è riscontrata la presenza di patti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di Servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non necessario in quanto si tratta di terreni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in fase di sopralluogo risulta essere occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Terreno censito al Foglio: 45 Particelle: 7 e Foglio: 46 Particelle: 40

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/1997 al 07/12/2023	PELEGRINI LUIGI	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/10/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	UR Sede LATINA (LT)	24/04/1998	91	443	

Terreno censito al Foglio: 45 Particella: 12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/2000 al 07/12/2023	PELEGRINI LUIGI	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/12/2000		
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU Sede LATINA (LT)	27/06/2001	71	502

Terreno censito al Foglio: 45 Particella: 16

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1995 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/12/1995		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU Sede LATINA (LT)	15/06/1996	5	412

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Non si rilevano annotazioni da cancellare oltre quelle interessanti il fallimento stesso, che saranno determinate dal notaio rogante.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno oggetto di perizia è identificato all'interno del P.R.G. vigente della Città di Sonnino (LT) e ricade in "**Zona Agricola E sottozona E3 agricola con valore paesistico**" all'interno del "**Vincolo rispetto aree boscate (art. 13 PT.T.P./87)**", secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 194 del 27/11/1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio il 15/05/2007 con deliberazione n. 282.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non necessario in quanto si tratta di terreni

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non necessario in quanto si tratta di terreni

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in oggetto non è compresa in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene oggetto del fallimento 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 di alcune documentazioni ufficiali 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità bosco ceduo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 7, classe 3, superficie catastale ha 3 are 27 ca 60, reddito dominicale € 26,38 – reddito agrario € 6,77; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Monte Romano (Coord. Geografiche: 41°38'490281" N, 13°25'234275"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 45;
- **Bene N° 2** – Terreno di qualità bosco ceduo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 12, classe 3, superficie catastale ha 5 are 42 ca 50, reddito dominicale € 42,03 – reddito agrario € 11,21; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Monte Romano (Coord. Geografiche: 41°38'383327" N, 13°25'5398715"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 45;
- **Bene N° 3** – Terreno di qualità bosco ceduo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 16, classe 3, superficie catastale ha 2 are 85 ca 10, reddito dominicale € 22,09 – reddito agrario € 5,89; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Monte Romano (Coord. Geografiche: 41°38'383327" N, 13°25'5398715"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 45
- **Bene N° 4** – Fabbricato rurale; Identificato catasto Terreni - Fg. 46, Part. 40, superficie catastale are 07 ca 40, reddito dominicale € 0,00 – reddito agrario € 0,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Complesso di terreni agricoli di varie qualità e fabbricato rurale siti in Comune di Sonnino (LT), via Monte Romano snc.	11,626 ha	----	€ 47.581,77	100,00%	€ 47.581,77
Valore di stima:					€ 47.581,77

Valore di stima: € 47.581,77

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fondi, li 19/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Colantuono Stefano

colantuono
stefano
Collegio dei
Geometri di
Latina
Geometra
19.07.2024
11:34:43
GMT+01:00



ELENCO ALLEGATI:

1. Estratto sentenza fallimento 40/2000;
2. Provenienza;
3. Visure catastali - Visura CT Foglio. 45, Particella 7-12-16 e Foglio. 46, Particella 40;
4. Estratto di mappa - Foglio. 45, Particella 7-12-16 e Foglio. 46, Particella 40;
5. Elaborato Fotografico;
6. Certificato di destinazione urbanistica.

LOTTO UNICO

Complesso di terreni agricoli di varie qualità siti in Comune di Sonnino (LT), via Monte Romano snc., così composto:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità bosco ceduo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 7, classe 3, superficie catastale ha 3 are 27 ca 60, reddito dominicale € 26,38 – reddito agrario € 6,77; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Monte Romano (Coord. Geografiche: 41°38'490281" N, 13°25'234275"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 45;
- **Bene N° 2** – Terreno di qualità bosco ceduo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 12, classe 3, superficie catastale ha 5 are 42 ca 50, reddito dominicale € 42,03 – reddito agrario € 11,21; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Monte Romano (Coord. Geografiche: 41°38'383327" N, 13°25'5398715"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 45;
- **Bene N° 3** – Terreno di qualità bosco ceduo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 16, classe 3, superficie catastale ha 2 are 85 ca 10, reddito dominicale € 22,09 – reddito agrario € 5,89; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Monte Romano (Coord. Geografiche: 41°38'383327" N, 13°25'5398715"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 45
- **Bene N° 4** – Fabbricato rurale; Identificato catasto Terreni - Fg. 46, Part. 40, superficie catastale are 07 ca 40, reddito dominicale € 0,00 – reddito agrario € 0,00.

Prezzo base d'asta: € 47.581,77

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.581,77

Terreni agricoli			
Ubicazione:	Comune di Sonnino (LT), via Monte Romano snc.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreni agricoli seminativi e fabbricato rurale	Superficie convenzionale	11,626 ha
Stato conservativo:	L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Terreni agricoli seminativi e fabbricato rurale		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risultano essere liberi.		

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE PROCEDURE FALLIMENTARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colantuono Stefano, nella Procedura Fallimentare n. 40/2022.

Contro:

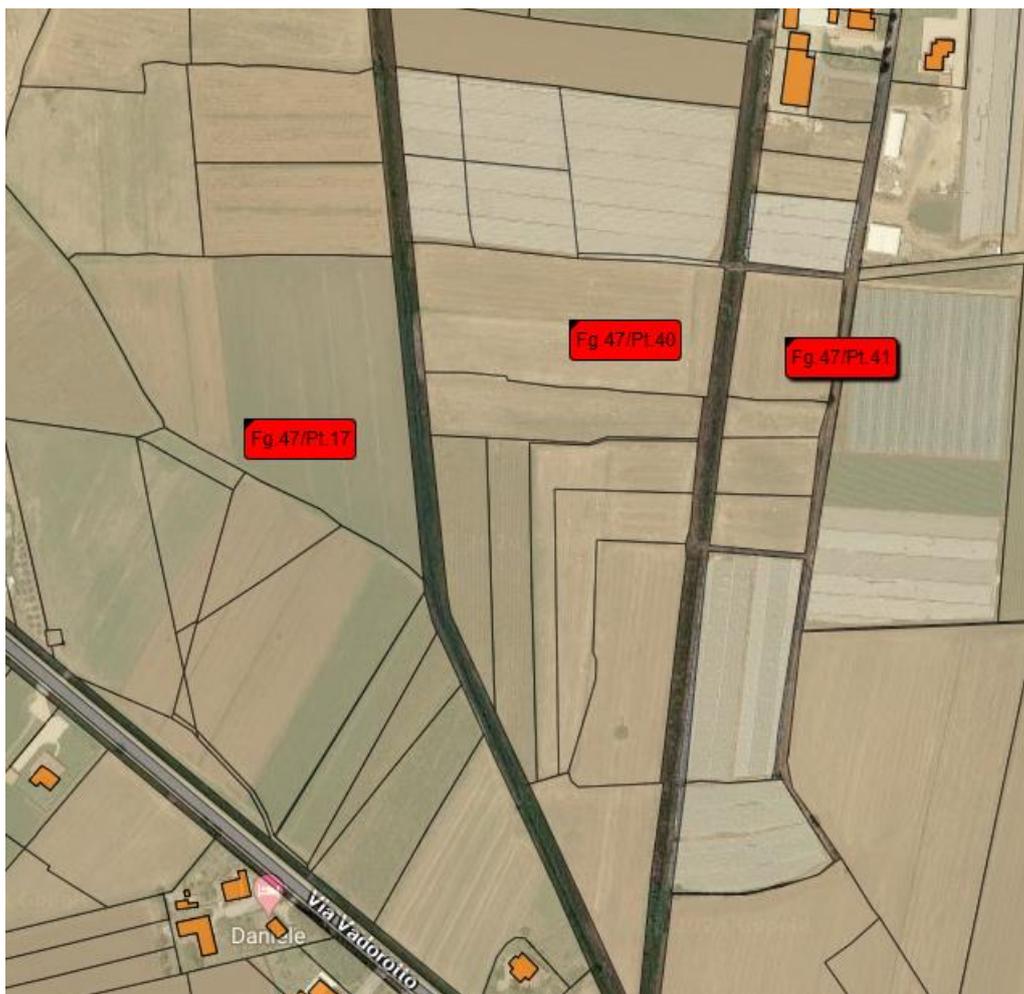
- **PELEGRINI LUIGI - C.F. : PLLLGU59L31H5L1U**

Oggetto:

Terreni agricoli di qualità uliveto siti in Comune di Sonnino (LT).

Identificati al C.T.:

- Foglio 47 Particelle 14-40-41



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di Occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	8
Elenco Allegati	8
Riepilogo bando d'asta.....	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 24.183,83	10

INCARICO

In data 30/08/2022, il sottoscritto Geom. Colantuono Stefano, con Studio in Via Luizi Punzi, 17 - 04022 - Fondi (LT), email studiocolantuono@gmail.com, PEC: stefano.colantuono@geopec.it, Tel. 3208739242, veniva incaricato da PBG S.R.L. alla redazione della presente relazione (Sopralluogo del 05/09/2022).

PREMESSA

I beni oggetto di stima rientranti nel fallimento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 17, classe 1 superficie catastale ha 2 are 06 ca 40, reddito dominicale € 203,60– reddito agrario € 207,86;
- **Bene N° 2**– Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 40, classe 2 superficie catastale ha 1 are 20 ca 20, reddito dominicale € 96,84 – reddito agrario € 102,43;
- **Bene N° 3** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 41, classe 2 superficie catastale are 39 ca 50, reddito dominicale € 31,82 – reddito agrario € 33,66.

il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) Via del Vadorotto snc (Coord. Geografiche: 41°37'4019" N, 13°18'9167"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 47;

DESCRIZIONE

L'unità oggetto di stima riguarda terreni agricoli di qualità seminativo siti in Comune di Sonnino (LT), Via del Vadorotto snc.

L'accesso all'unità immobiliari in oggetto è garantito mediante strade principali "Via del Vadorotto".

Il compendio risulta ubicato in zona montuosa del comune di Sonnino a prevalente destinazione agricola, con presenza di uliveti, seminativi arborei, fabbricati rurali, etc.

La zona non risulta urbanizzata, quindi non servita dalle infrastrutture primarie e secondarie, ma è presente la viabilità urbana.

Per la presa visione dei beni su riportati, non è stato necessario effettuare l'accesso forzoso.

LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 17, classe 1 superficie catastale ha 2 are 06 ca 40, reddito dominicale € 203,60– reddito agrario € 207,86;
- **Bene N° 2**– Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 40, classe 2 superficie catastale ha 1 are 20 ca 20, reddito dominicale € 96,84 – reddito agrario € 102,43;

- **Bene N° 3** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 41, classe 2 superficie catastale are 39 ca 50, reddito dominicale € 31,82 – reddito agrario € 33,66.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, risultano intestati a:

Terreno censito al Foglio: 47 Particella: 17

- ANTONELLI Giorgio nato a ROMA (RM) il 28/06/1985 NTNGRG85H28H501F (Proprieta' 1/9)
- ANTONELLI Antonio nato a ROMA (RM) il 20/07/1979 NTNNTN79L20H501W (Proprieta' 1/9)
- MIGLIAVACCA Rita nata a MILANO (MI) il 04/08/1951 MGLRTI51M44F205F (Proprieta' 1/9)
- PELLEGRINI Luigi nato a ROMA (RM) il 31/07/1959 PLLLGU59L31H5L1U (Proprieta' 12/18)
- ANTONELLI Giulio nato a ROMA (RM) il 19/07/1947 NTNGLI47L19H501J (Usufruttuario parziale)

Terreno censito al Foglio: 47 Particella: 40 - 41

- PELLEGRINI Luigi nato a ROMA (RM) il 31/07/1959 PLLLGU59L31H5L1U (Proprieta' 7/8)
- COMUNE DI SONNINO
Uso proprieta' superficiaria per il diritto di pascolo)
- IACOTUCCI Teresa nata a ITRI (LT) il 12/06/1928 CTCTRS28H52E375P (Proprieta' 1/8)

Gli immobili risultano pervenuti al sig. PELLEGRINI LUIGI con i seguenti titoli:

- 1) Dichiarazione di successione integrativa di PELLEGRINI ERNESTO, del 27/12/2000 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione Volume 502 n. 71 registrato in data 27/06/2001 - Voltura n. 9052.1/2018 - Pratica n. LT0091886 in atti dal 06/08/2018.

CONFINI

Nord: Altra U.I.U.
Est: Altra U.I.U.
Sud: Altra U.I.U.
Ovest: Altra U.I.U.

CONSISTENZA

Immobile	Coltura	Consistenza ha	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Valore unitario €/Ha	Valore del singolo bene €
Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fig. 47, Part. 17, classe 1 superficie catastale ha 2 are 06 ca 40, reddito dominicale € 203,60 - reddito agrario € 207,86	Seminativo	2,064	0,6667	1,3760	8720	11998.72
Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fig. 47, Part. 40, classe 2 superficie catastale ha 1 are 20 ca 20, reddito dominicale € 96,84 - reddito agrario € 102,43	Seminativo	1,202	0,8750	1,0517	8720	9171.26
Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fig. 47, Part. 41, classe 2 superficie catastale are 39 ca 50, reddito dominicale € 31,82 - reddito agrario € 33,66.	Seminativo	0,395	0,8750	0,3456	8720	3013.85
Totale superficie convenzionale:				2,77 ha		24.183,83 €

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/2004 al 01/03/2024	ANTONELLI Giorgio Proprieta' 1/9 ANTONELLI Antonio Proprieta' 1/9 MIGLIAVACCA Rita Proprieta' 1/9 PELLEGRINI Luigi Proprieta' 12/18 ANTONELLI Giulio Usufruttuario parziale	Catasto Terreni Fig. 47, Part. 17 Qualità seminativo. Cl. 1 Ha 02.06.40 Reddito Dominicale € 203,60 Reddito Agrario € 207,86
Dal dal 27/12/2000 al 01/03/2024	PELLEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fig. 47, Part. 40 Qualità seminativo. Cl. 2 Ha 01.20.20 Reddito Dominicale € 96,84 Reddito Agrario € 102,43
Dal dal 27/12/2000 al 01/03/2024	PELLEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fig. 47, Part. 41 Qualità seminativo. Cl. 2 Ha 00.39.50 Reddito Dominicale € 31,82 Reddito Agrario € 33,66

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Clas s e	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano
	47	17		-	SEMINATIVO	1	02 06 40	Euro 203,60	Euro 207,86	
	47	40		-	SEMINATIVO	2	01 20 20	Euro 96,84	Euro 102,43	
	47	41		-	SEMINATIVO	2	00 39 50	Euro 31,82	Euro 33,66	

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione

PATTI

Non si è riscontrata la presenza di patti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di Servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non necessario in quanto si tratta di terreni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in fase di sopralluogo risulta essere libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Terreno censito al Foglio: 47 Particelle: 17-40-41

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2000 al 01/03/2024	PELLEGRINI LUIGI	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/12/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede LATINA (LT)	27/06/2001	71	502

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Non si rilevano annotazioni da cancellare oltre quelle interessanti il fallimento stesso, che saranno determinate dal notaio rogante.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno oggetto di perizia è identificato all'interno del P.R.G. vigente della Città di Sonnino (LT) e ricade in "**Zona Agricola E, sottozona E1 agricola normale**", secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 194 del 27/11/1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio il 15/05/2007 con deliberazione n. 282.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non necessario in quanto si tratta di terreni

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non necessario in quanto si tratta di terreni

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in oggetto non è compresa in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene oggetto del fallimento 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 di alcune documentazioni ufficiali 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 17, classe 1 superficie catastale ha 2 are 06 ca 40, reddito dominicale € 203,60– reddito agrario € 207,86;
- **Bene N° 2**– Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 40, classe 2 superficie catastale ha 1 are 20 ca 20, reddito dominicale € 96,84 – reddito agrario € 102,43;
- **Bene N° 3** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 41, classe 2 superficie catastale are 39 ca 50, reddito dominicale € 31,82 – reddito agrario € 33,66.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Terreni agricoli di qualità uliveto siti in Comune di Sonnino (LT), Via del Carpino snc.	0,159 ha	---	€ 24.183,83	100,00%	24.183,83 €
Valore di stima:					24.183,83 €

Valore di stima: **€ 24.183,83**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fondi, li 19/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Colantuono Stefano

ELENCO ALLEGATI:

1. Estratto sentenza fallimento 40/2000;
2. Provenienza;
3. Visure catastali - Visura CT Foglio. 47, Particella 1441;
4. Estratto di mappa - Foglio. 47, Particella 1441;
5. Certificato di destinazione urbanistica.



colantuono
stefano
Collegio dei
Geometri di
Latina
Geometra
19.07.2024
11:34:43
GMT+01:00

LOTTO UNICO

Terreni agricoli di qualità uliveto siti in Comune di Sonnino (LT), Via del Carpino snc., così composto:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 17, classe 1 superficie catastale ha 2 are 06 ca 40, reddito dominicale € 203,60– reddito agrario € 207,86;
- **Bene N° 2**– Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 40, classe 2 superficie catastale ha 1 are 20 ca 20, reddito dominicale € 96,84 – reddito agrario € 102,43;
- **Bene N° 3** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 41, classe 2 superficie catastale are 39 ca 50, reddito dominicale € 31,82 – reddito agrario € 33,66.

Prezzo base d'asta: € 24.183,83

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.183,83

Terreni agricoli			
Ubicazione:	Comune di Sonnino (LT), Via del Carpino snc.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreni agricoli di qualità uliveto	Superficie convenzionale	0,159 ha
Stato conservativo:	L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Terreni agricoli di qualità uliveto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risultano essere liberi.		

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE PROCEDURE FALLIMENTARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colantuono Stefano, nella Procedura Fallimentare n. 40/2022.

Contro:

- **PELEGRINI LUIGI** - C.F. : PLLLGU59L31H5L1U

Oggetto:

Terreno agricolo seminativo sito in Comune di Sonnino (LT).

Identificati al C.T.:

- Foglio 32 Particella 4181



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di Occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	8
Elenco Allegati	8
Riepilogo bando d'asta.....	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 370,60	10

INCARICO

In data 30/08/2022, il sottoscritto Geom. Colantuono Stefano, con Studio in Via Luizi Punzi, 17 - 04022 - Fondi (LT), email studiocolantuono@gmail.com, PEC: stefano.colantuono@geopec.it, Tel. 3208739242, veniva incaricato da PBG S.R.L. alla redazione della presente relazione (Sopralluogo del 05/09/2022).

PREMESSA

I beni oggetto di stima rientranti nel fallimento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 4181, classe 3, superficie catastale are 08 ca 50, reddito dominicale € 5,05 – reddito agrario € 5,93.

Il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Consolare Capocroce (Coord. Geografiche: 41°39'63137" N, 13°19'9335"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 32.

DESCRIZIONE

L'unità oggetto di stima riguarda un terreno agricoli di qualità seminativo sito in Comune di Sonnino (LT),) via Consolare Capocroce snc.

L'accesso all'unità immobiliari in oggetto è garantito mediante strada principale “) via Consolare Capocroce”. Il compendio risulta ubicato in zona extraurbana del comune di Sonnino a prevalente destinazione agricola, con presenza di uliveti, seminativi arborei, fabbricati rurali, etc.

La zona non risulta urbanizzata, quindi non servita dalle infrastrutture primarie e secondarie, ma è presente la viabilità urbana.

Per la presa visione dei beni su riportati, non è stato necessario effettuare l'accesso forzoso.

LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 4181, classe 3, superficie catastale are 08 ca 50, reddito dominicale € 5,05 – reddito agrario € 5,93.

Il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Consolare Capocroce (Coord. Geografiche: 41°39'63137" N, 13°19'9335"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 32.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, risultano intestati a:

- PELLEGRINI Luigi nato a ROMA (RM) il 31/07/1959 PLLLGU59L31H5L1U
(Proprieta' 2/4)
- PELLEGRINI Ernesto nato a ROMA (RM) il 02/01/1963 PLLRST63A02H501G
(Proprieta' 1/4)
- IACOTUCCI Teresa nata a ITRI (LT) il 12/06/1928 CTCTRS28H52E375P
(Proprieta' 1/4)

Gli immobili risultano pervenuti al sig. PELLEGRINI LUIGI con i seguenti titoli:

- 1) Dichiarazione di successione di PELLEGRINI VINCENZO AUGUSTO, del 17/12/1995 - UR Sede LATINA (LT Registrazione Volume 412 n. 5 registrato in data 15/06/1996 - Voltura n. 8221.1/2018 - Pratica n. LT0086036 in atti dal 17/07/2018.

CONFINI

Nord: Altra U.I.U.

Est: Altra U.I.U.

Sud: Altra U.I.U.

Ovest: Altra U.I.U.

CONSISTENZA

Immobile	Coltura	Consistenza ha	Coefficiente	Superficie Convenzionale ha - mq	Valore unitario €/Ha	Valore del singolo bene €
Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 4181, classe 3, superficie catastale are 08 ca 50, reddito dominicale € 5,05 - reddito agrario € 5,93; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Consolare Capocroce snc.	Seminativo	0,085	1,00	0,085	8720	370,60
Totale superficie convenzionale:				0,249 ha		370,60 €

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1995 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 4181 Qualità Seminativo Cl.3, Ha 00.08.50 Reddito Dominicale € 5,05 Reddito Agrario € 5,93

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano	
	32	4181		-	SEMINAT IVO	3	08 50	Euro 5,05	Euro 5,93		

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione

PATTI

Non si è riscontrata la presenza di patti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di Servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non necessario in quanto si tratta di terreni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in fase di sopralluogo risulta essere occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Terreni censiti al Foglio: 32 Particelle: 4181

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1995 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/12/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU Sede LATINA (LT)	15/06/1996	5	412

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Non si rilevano annotazioni da cancellare oltre quelle interessanti il fallimento stesso, che saranno determinate dal notaio rogante.

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni oggetto di perizia sono identificati all'interno del P.R.G. vigente della Città di Sonnino (LT) e ricadono:

- per il mappale 4181 in "Zona Agricola E sottozona E1 agricola normale", di cui parte all'interno di "Vincoli di Rispetto corsi d'acqua, stradale, cimiteriale, archeologico, impianti tecnologici", secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 194 del 27/11/1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio il 15/05/2007 con deliberazione n. 282;

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non necessario in quanto si tratta di terreni e fabbricati rurali

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Non necessario in quanto si tratta di terreni e fabbricati rurali

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in oggetto non è compresa in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene oggetto del fallimento 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 di alcune documentazioni ufficiali 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 4181, classe 3, superficie catastale are 08 ca 50, reddito dominicale € 5,05 – reddito agrario € 5,93.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 4181, classe 3, superficie catastale are 08 ca 50, reddito dominicale € 5,05 – reddito agrario € 5,93; il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) via Consolare Capocroce snc.	0,249 ha	----	€ 370,60	100,00%	€ 370,60
Valore di stima:					€ 370,60

Valore di stima: **€ 370,60**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fondi, li 19/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Colantuono Stefano

ELENCO ALLEGATI:

1. Estratto sentenza fallimento 40/2000;
2. Provenienza;
3. Visure catastali - Visura CT Foglio. 32, Particelle 4181
4. Estratto di mappa - Foglio. 32, Particelle 4181;
5. Elaborato Fotografico;
6. Certificato di destinazione urbanistica.



colantuono
stefano
Collegio dei
Geometri di
Latina
Geometra
19.07.2024
11:34:43
GMT+01:00

LOTTO UNICO

Complesso di terreni agricoli di varie qualità e fabbricati rurali siti in Comune di Sonnino (LT),) via Consolare Capocroce snc, così composto:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 4181, classe 3, superficie catastale are 08 ca 50, reddito dominicale € 5,05 – reddito agrario € 5,93.

Prezzo base d'asta: € 370,60

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 370,60

Complesso di terreni agricoli di varie qualità e fabbricati rurali			
Ubicazione:	Comune di Sonnino (LT),) via Consolare Capocroce snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	varie
Tipologia immobile:	Terreno agricolo di qualità seminativo	Superficie convenzionale	0,249 ha
Stato conservativo:	L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Terreno agricolo di qualità seminativo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Gli immobili risultano essere liberi.		

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE PROCEDURE FALLIMENTARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colantuono Stefano, nella Procedura Fallimentare n. 40/2022.

Contro:

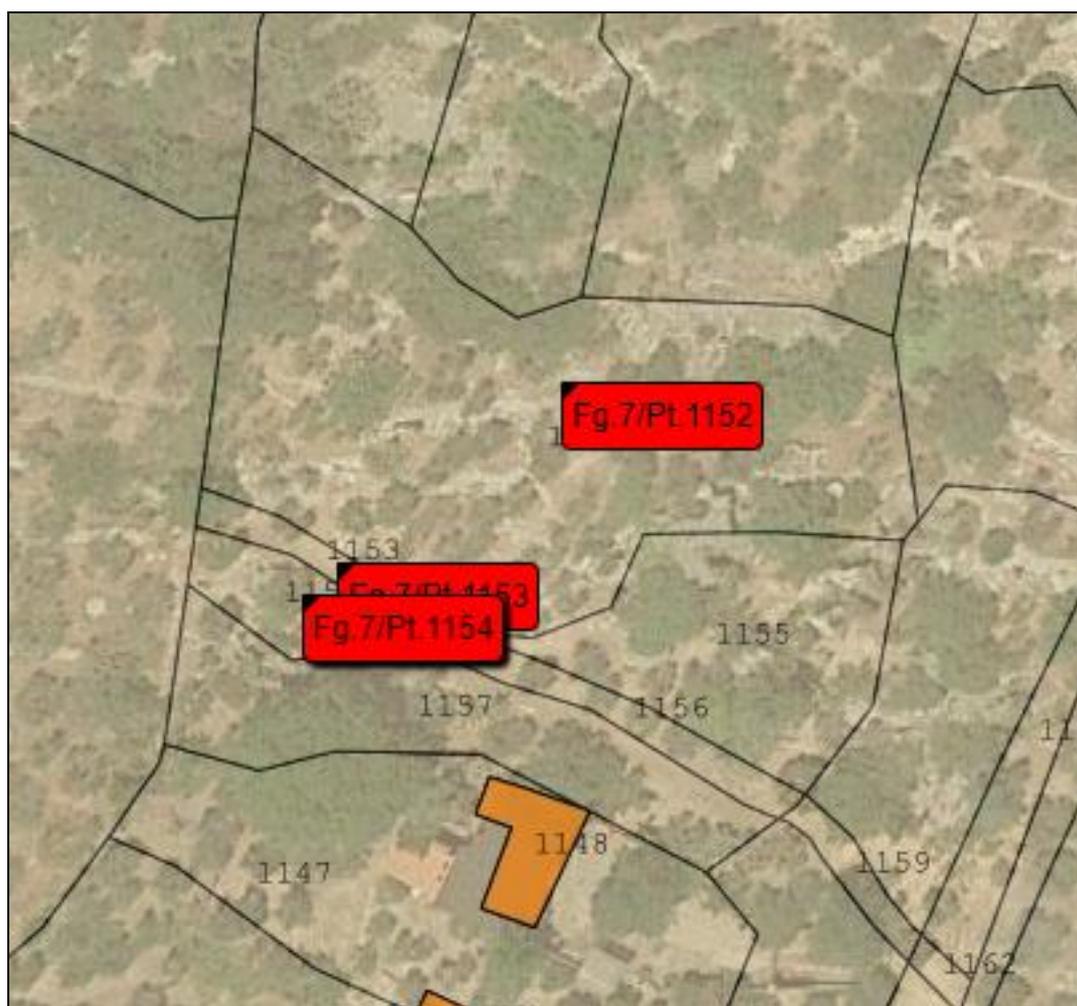
- **PELEGRINI LUIGI - C.F. : PLLLGU59L31H5L1U**

Oggetto:

Terreni agricoli di qualità uliveto siti in Comune di Sonnino (LT).

Identificati al C.T.:

- Foglio 7 Particelle 1152-1153-1154



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di Occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	8
Elenco Allegati	8
Riepilogo bando d'asta.....	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.646,45	10

INCARICO

In data 30/08/2022, il sottoscritto Geom. Colantuono Stefano, con Studio in Via Luizi Punzi, 17 - 04022 - Fondi (LT), email studiocolantuono@gmail.com, PEC: stefano.colantuono@geopec.it, Tel. 3208739242, veniva incaricato da PBG S.R.L. alla redazione della presente relazione (Sopralluogo del 05/09/2022).

PREMESSA

I beni oggetto di stima rientranti nel fallimento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1152, classe 4 superficie catastale are 14 ca 12, reddito dominicale € 3,28 – reddito agrario € 0,95;
- **Bene N° 2** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1153, classe 4 superficie catastale ca 64, reddito dominicale € 0,15 – reddito agrario € 0,04;
- **Bene N° 3** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1154, classe 4 superficie catastale are 01 ca 14, reddito dominicale € 0,26 – reddito agrario € 0,08.

il tutto sito in Comune di Sonnino (LT) Via del Carpino snc (Coord. Geografiche: 41°42'67541" N, 13°24'878975"E) e meglio evidenziato nello stralcio di mappa catastale allegato del foglio 7;

DESCRIZIONE

L'unità oggetto di stima riguarda terreni agricoli di qualità uliveto siti in Comune di Sonnino (LT), Via del Carpino snc.

L'accesso all'unità immobiliari in oggetto è garantito mediante strade principali "via Monte Romano".

Il compendio risulta ubicato in zona montuosa del comune di Sonnino a prevalente destinazione agricola, con presenza di uliveti, seminativi arborei, fabbricati rurali, etc.

La zona non risulta urbanizzata, quindi non servita dalle infrastrutture primarie e secondarie, ma è presente la viabilità urbana.

Per la presa visione dei beni su riportati, non è stato necessario effettuare l'accesso forzoso.

LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1152, classe 4 superficie catastale are 14 ca 12, reddito dominicale € 3,28 – reddito agrario € 0,95;
- **Bene N° 2** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1153, classe 4 superficie catastale ca 64, reddito dominicale € 0,15 – reddito agrario € 0,04;
- **Bene N° 3** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1154, classe 4 superficie catastale are 01 ca 14, reddito dominicale € 0,26 – reddito agrario € 0,08.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, risultano intestati a:

Terreno censito al Foglio: 7 Particelle: 1152-1153-1154

- PELLEGRINI Luigi nato a ROMA (RM) il 31/07/1959 PLLLGU59L31H5L1U
(Diritto del concedente 1/1)
- LATTANZI Enzo nato a SONNINO (LT) il 05/07/1940 LTTNZE40L05I832I
(Colono perpetuo per ½)
- LATTANZI Giuseppe nato a SONNINO (LT) il 29/09/1939 LTTGPP39P29I832I
(Colono perpetuo per ½)

Gli immobili risultano pervenuti al sig. PELLEGRINI LUIGI con i seguenti titoli:

- 1) Dichiarazione di successione integrativa di PELLEGRINI LEONIDA, del 12/06/2000 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione Volume 9990 n. 1510 registrato in data 24/09/2018 - Voltura n. 10651.1/2018 - Pratica n. LT0105873 in atti dal 01/10/2018.

CONFINI

Nord: Altra U.I.U.
Est: Altra U.I.U.
Sud: Altra U.I.U.
Ovest: Altra U.I.U.

CONSISTENZA

Immobile	Coltura	Consistenza ha	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Valore unitario €/Ha	Valore del singolo bene €
Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1152, classe 4, superficie catastale are 14 ca 12, reddito dominicale € 3,28 - reddito agrario € 0,95;	Uliveto	0,1412	1,00	0,1412	10335	1462,13
Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1153, classe 4, superficie catastale ca 64, reddito dominicale € 0,15- reddito agrario € 0,04;	Uliveto	0,0064	1,00	0,0064	10335	66,27
Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1154, classe 4, superficie catastale	Uliveto	0,0114	1,00	0,0114	10335	118,05

are 01 ca 14, reddito dominicale € 0,26 - reddito agrario € 0,08;						
Totale superficie convenzionale:				0,159 ha		1.646,45 €

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/2000 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 1152 Qualità uliveto. Cl. 4 Ha 00.14.12 Reddito Dominicale € 3,28 Reddito Agrario € 0,95
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/2000 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 1153 Qualità uliveto. Cl. 4 Ha 00.00.64 Reddito Dominicale € 0,15 Reddito Agrario € 0,04
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/2000 al 07/12/2023	PELLEGRINI LUIGI	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 1154 Qualità uliveto. Cl. 4 Ha 00.01.14 Reddito Dominicale € 0,26 Reddito Agrario € 0,08

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Class	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano
	7	1152		-	ULIVETO	4	00 14 12	Euro 3,28	Euro 0,95	
	7	1153		-	ULIVETO	4	00 00 64	Euro 0,15	Euro 0,04	
	7	1154		-	ULIVETO	4	00 01 14	Euro 0,26	Euro 0,08	

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione

PATTI

Non si è riscontrata la presenza di patti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di Servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non necessario in quanto si tratta di terreni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in fase di sopralluogo risulta essere occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Terreno censito al Foglio: 45 Particelle: 7 e Foglio: 46 Particelle: 40

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/2000 al 07/12/2023	PELEGRINI LUIGI	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/06/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede LATINA (LT)	24/04/1998	1510	9990

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Non si rilevano annotazioni da cancellare oltre quelle interessanti il fallimento stesso, che saranno determinate dal notaio rogante.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno oggetto di perizia è identificato all'interno del P.R.G. vigente della Città di Sonnino (LT) e ricade in "**Zona Agricola E sottozona E2 agricola con valore di paesaggio agrario**" all'interno del

“Perimetro dei sub ambiti di pianificazione P.T.P./87), secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 194 del 27/11/1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio il 15/05/2007 con deliberazione n. 282.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non necessario in quanto si tratta di terreni

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non necessario in quanto si tratta di terreni

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in oggetto non è compresa in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene oggetto del fallimento 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 di alcune documentazioni ufficiali 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1152, classe 4 superficie catastale are 14 ca 12, reddito dominicale € 3,28 – reddito agrario € 0,95;
- **Bene N° 2** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1153, classe 4 superficie catastale ca 64, reddito dominicale € 0,15 – reddito agrario € 0,04;
- **Bene N° 3** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1154, classe 4 superficie catastale are 01 ca 14, reddito dominicale € 0,26 – reddito agrario € 0,08

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Terreni agricoli di qualità uliveto siti in Comune di Sonnino (LT), Via del Carpino snc.	0,159 ha	----	€ 1.646,45	100,00%	€ 1.646,45
Valore di stima:					€ 1.646,45

Valore di stima: **€ 1.646,45**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fondi, li 19/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Colantuono Stefano

ELENCO ALLEGATI:

1. Estratto sentenza fallimento 40/2000;
2. Provenienza;
3. Visure catastali - Visura CT Foglio. 7, Particella 1152-1153-1154;
4. Estratto di mappa - Foglio. 7, Particella 1152-1153-1154;
5. Elaborato Fotografico;
6. Certificato di destinazione urbanistica.



colantuono
stefano
Collegio dei
Geometri di
Latina
Geometra
19.07.2024
11:34:43
GMT+01:00

LOTTO UNICO

Terreni agricoli di qualità uliveto siti in Comune di Sonnino (LT), Via del Carpino snc., così composto:

- **Bene N° 1** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1152, classe 4 superficie catastale are 14 ca 12, reddito dominicale € 3,28 – reddito agrario € 0,95;
- **Bene N° 2** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1153, classe 4 superficie catastale ca 64, reddito dominicale € 0,15 – reddito agrario € 0,04;
- **Bene N° 3** – Terreno di qualità uliveto; Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1154, classe 4 superficie catastale are 01 ca 14, reddito dominicale € 0,26 – reddito agrario € 0,08.

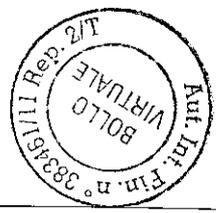
Prezzo base d'asta: € 1.646,45

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.646,45

Terreni agricoli			
Ubicazione:	Comune di Sonnino (LT), Via del Carpino snc.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreni agricoli di qualità uliveto	Superficie convenzionale	0,159 ha
Stato conservativo:	L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Terreni agricoli di qualità uliveto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risultano essere liberi.		

ALL. 16



CERTIFICAZIONE NOTARILE INTEGRATIVA AI SENSI

== DELL'ARTICOLO 567 DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE ==

Io sottoscritto dottor Francesco BALLETTA, Notaio residente in Roma, con lo studio in Via Antonio Bertoloni n. 26/A, iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, in base alle risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari ed eseguite le ispezioni sui repertori e sulle note esibiti dall'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, relativamente alla porzione immobiliare in seguito descritta e precisamente, in Comune di Sonnino (LT), un

** lotto di terreno con accesso da Via Roma, dell'estensione catastale complessiva di circa metri quadrati 681 (seicentottantuno), confinante con Via Roma, con altri lotti censiti con le Particella 663 e 893 del Foglio 23, salvo altri;

censito nel Catasto Terreni del Comune di Sonnino, in carico al

Foglio 23, Particella 688;

Qualità Orto, Classe 1, Superficie Are 02 e Centiare 01, Reddito Dominicale

Euro 3,27, Reddito Agrario Euro 1,97;

Foglio 23, Particella 686;

Qualità Orto, Classe 1, Superficie Are 02 e Centiare 30, Reddito Dominicale

Euro 3,74, Reddito Agrario Euro 2,26;

Foglio 23, Particella 687;

Qualità Orto, Classe 1, Superficie Are 02 e Centiare 50, Reddito Dominicale

Euro 4,07, Reddito Agrario Euro 2,45;

CERTIFICO

a)- che detto immobile è di piena ed esclusiva proprietà del COMUNE DI

VIA ANTONIO BERTOLONI N. 26/A - 00197 ROMA
TEL. 06.808.3711 - FAX 06.808.3771
FBALLETTA.2@NOTARIATO.IT

DOFF. FRANCESCO BALLETTA
NOTAIO



SONNINO, codice fiscale 80004450591, per avvenuta acquisizione al proprio patrimonio disponibile, ai sensi dell'articolo 58 del Decreto Legge n. 112/2008, attestata con Determina Dirigenziale in data 3 aprile 2023, Repertorio n. 215/2023, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina il 4 aprile 2023 al numero 6588 di formalità; =====
in precedenza il suddetto immobile risultava di proprietà del Signor PELLEGRINI Luigi, nato a Roma (RM) il 31 luglio 1959, avente codice fiscale PLL LGU 59L31 H501J, in alcun documenti catastali indicato come attributario del codice fiscale PLL LGU 59L31 H5L1U, assoggettato alla procedura concorsuale del fallimento con provvedimento del Tribunale di Latina in data 4 luglio 2022, Sentenza n. 42/2022 pubblicata in data 8 luglio 2022, Fallimento 40/2022, Repertorio n. 49/2022 dell'8 luglio 2022, in virtù di successione testamentaria in morte della Signora PELLEGRINI Metella, nata a Sonnino (LT) il 9 dicembre 1915, codice fiscale PLL MLL 15T49 I832U, deceduta in data 24 ottobre 1997, disciplinata da testamento registrato presso l'Ufficio del Registro di Latina il 10 aprile 1998 al numero 1082, giusta Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Latina il 24 aprile 1998 al Numero 91 del Volume 443, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina il 22 ottobre 2001 al numero 14883 di formalità; =====

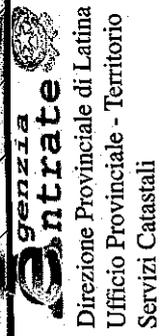
b)- che a tutto il giorno 27 marzo 2024 gravano sul cespite oggetto della presente relazione integrativa le seguenti formalità e precisamente, =====

- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Latina in data 29 marzo 2022 al numero 1112 di formalità, per Euro 154.025,23 (centocinquantaquattromilaventicinque virgola ventitré), a favore della Società SPEMITAL S.P.A., con sede in Frosinone (FR), codice

proprio
/2008,
rio n.
blicità
Signor
fiscale
utario
cedura
data 4
mento
ssione
o (LT)
ata 24
stro di
ssione
ero 91
blicità
della
blicità
nalità,
tré), a
codice

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2024



Dati della richiesta	Comune di SONNINO (Codice:1832)
	Provincia di LATINA
Catasto Terreni	Foglio: 23 Particella: 688

INTESTATO

1	COMUNE DI SONNINO sede in SONNINO (LT)	80004450591*	(1) Proprietà 1/1
---	--	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 26/02/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	23	688		-	ORTO 1	02 01		Dominicale Euro 3,27 L. 6.332	Agrario Euro 1,97 L. 3.819 FRAZIONAMENTO in atti dal 26/02/1986 (n. 479)
Notifica				Partita		5179			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:23 Particella:893 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	23	688		-	ORTO 1	02 50		Dominicale L. 7.875	Agrario L. 4.750 Impianto meccanografico del 02/01/1976
Notifica				Partita		5179			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

fiscale 00103220604 e contro il Signor **PELLEGRINI Luigi**, nato a Roma

(RM) il 31 luglio 1959, codice fiscale PLL LGU 59L31 H501J, in virtù di

Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Frosinone in data 7 ottobre 2020; =

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** emessa dal Tribunale Ordinario di Latina

in data 4 luglio 2022, Repertorio n. 42/2022, pubblicata in data 8 luglio 2022,

trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Latina il 3 agosto 2022 al numero

16505 di formalità, rettificata con successiva nota trascritta presso la medesima

Agenzia del Territorio di Latina il 19 aprile 2023 al numero 7637 di formalità, in

favore della **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO PELLEGRINI**

LUIGI, contro **PELLEGRINI Luigi**, codice fiscale 01909970590. =====

OSSERVAZIONI =====

A corredo delle attestazioni in precedenza rese, il sottoscritto Notaio precisa

altresì che con specifico riferimento alla successione in morte della Signora

PELLEGRINI Metella, a tutt'oggi **non risulta eseguita la trascrizione di alcun**

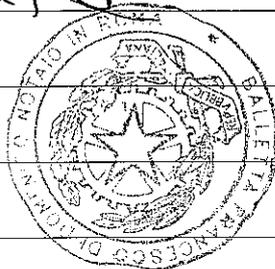
atto di accettazione nè in forma tacita, nè in forma espressa. =====

Si allega alla presente relazione =====

- il certificato catastale relativo all'immobile. =====

Roma, 28 (ventotto) marzo 2024 (duemilaventiquattro). =====

Luigi Pellegrini



Stampa ricevute deposito atti PCT

Ultimo invio del: 26/07/2024 17:20

Procedura: **40/2022 - Pellegrini Luigi** - Tipo di atto: **Programma di liquidazione**
Desc. SIECIC: **Supplemento modificativo del programma di liquidazione ex art. 104 ter I.f.**

Tipologia	Corpo ricevuta	Data ricezione
Accettazione	<p>Mittente: Posta Certificata Legalmail Ricevuto: 26/07/2024 17:20:16 Destinatario: giorgiolener@ordineavvocatiroma.org Oggetto: ACCETTAZIONE: DEPOSITO Programma di liquidazione - Supplemento modificativo del programma di liquidaz...[id=8750251&inv=1&type=ffw] (Pellegrini Luigi - 40/2022)</p> <p>Ricevuta di accettazione Il giorno 26/07/2024 alle ore 17:20:16 (+0200) il messaggio "DEPOSITO Programma di liquidazione - Supplemento modificativo del programma di liquidaz... [id=8750251&inv=1&type=ffw] (Pellegrini Luigi - 40/2022)" proveniente da "giorgiolener@ordineavvocatiroma.org" ed indirizzato a:</p> <p>tribunale.latina@civile.ptel.giustiziacert.it ("posta certificata") è stato accettato dal sistema ed inoltrato. Identificativo messaggio: 26A04F58.011EBDBD.EFA0E15F.1DE32173.posta-certificata@legalmail.it Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente. La preghiamo di conservarla come attestato dell'invio del messaggio.</p> <p>----- Acceptance receipt On 26/07/2024 at 17:20:16 (+0200) the message, "DEPOSITO Programma di liquidazione - Supplemento modificativo del programma di liquidaz...[id=8750251&inv=1&type=ffw] (Pellegrini Luigi - 40/2022)", sent by "giorgiolener@ordineavvocatiroma.org" and addressed to: tribunale.latina@civile.ptel.giustiziacert.it ("posta certificata") was accepted by the certified email system. As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as a certificate of delivery of the message. Message ID: 26A04F58.011EBDBD.EFA0E15F.1DE32173.posta-certificata@legalmail.it</p>	26/07/2024 17:20:16
Consegna	<p>Mittente: Posta Certificata Legalmail Ricevuto: 26/07/2024 17:20:20 Destinatario: giorgiolener@ordineavvocatiroma.org Oggetto: CONSEGNA: DEPOSITO Programma di liquidazione - Supplemento modificativo del programma di liquidaz...[id=8750251&inv=1&type=ffw] (Pellegrini Luigi - 40/2022) Allegati: 40-2022-Programma-di-liquidazione.enc.hash (40 B)</p> <p>Ricevuta breve di avvenuta consegna Il giorno 26/07/2024 alle ore 17:20:20 (+0200) il messaggio "DEPOSITO Programma di liquidazione - Supplemento modificativo del programma di liquidaz... [id=8750251&inv=1&type=ffw] (Pellegrini Luigi - 40/2022)" proveniente da "giorgiolener@ordineavvocatiroma.org" ed indirizzato a "tribunale.latina@civile.ptel.giustiziacert.it" è stato consegnato nella casella di destinazione. Identificativo messaggio: 26A04F58.011EBDBD.EFA0E15F.1DE32173.posta-certificata@legalmail.it</p> <p>----- Brief Delivery receipt The message "DEPOSITO Programma di liquidazione - Supplemento modificativo del programma di liquidaz... [id=8750251&inv=1&type=ffw] (Pellegrini Luigi - 40/2022)" sent by "giorgiolener@ordineavvocatiroma.org", on 26/07/2024 at 17:20:20 (+0200) and addressed to "tribunale.latina@civile.ptel.giustiziacert.it", has been delivered by the certified email system. Message ID: 26A04F58.011EBDBD.EFA0E15F.1DE32173.posta-certificata@legalmail.it</p>	26/07/2024 17:20:20
Esito controlli	<p>Mittente: tribunale.latina@civile.ptel.giustiziacert.it Ricevuto: 26/07/2024 17:20:47 Destinatario: giorgiolener@ordineavvocatiroma.org Oggetto: POSTA CERTIFICATA: ESITO CONTROLLI AUTOMATICI DEPOSITO Programma di liquidazione - Supplemento modificativo del programma di liquidaz...[id=8750251&inv=1&type=ffw] (Pellegrini Luigi - 40/2022) Allegati: EsitoAtto.xml (958 B)</p>	26/07/2024 17:20:47

Stampa ricevute deposito atti PCT

Ultimo invio del: 26/07/2024 17:20

Procedura: **40/2022 - Pellegrini Luigi** - Tipo di atto: **Programma di liquidazione**
Desc. SIECIC: **Supplemento modificativo del programma di liquidazione ex art. 104 ter I.f.**

Tipologia	Corpo ricevuta	Data ricezione
	<p>Messaggio di posta certificata Il giorno 26/07/2024 alle ore 17:20:47 (+0200) il messaggio "ESITO CONTROLLI AUTOMATICI DEPOSITO Programma di liquidazione - Supplemento modificativo del programma di liquidaz...[id=8750251&inv=1&type=ffw] (Pellegrini Luigi - 40/2022)" è stato inviato da "tribunale.latina@civile.ptel.giustiziacert.it" indirizzato a:</p> <p>giorgiolener@ordineavvocatiroma.org Il messaggio originale è incluso in allegato. Identificativo messaggio: 268439A9.011FAE1D.EFA159B7.E94D3B70.posta-certificata@legalmail.it L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.</p> <p>----- Certified email message On 26/07/2024 at 17:20:47 (+0200) the message "ESITO CONTROLLI AUTOMATICI DEPOSITO Programma di liquidazione - Supplemento modificativo del programma di liquidaz...[id=8750251&inv=1&type=ffw] (Pellegrini Luigi - 40/2022)" was sent by "tribunale.latina@civile.ptel.giustiziacert.it" and addressed to: giorgiolener@ordineavvocatiroma.org The original message is attached. Message ID: 268439A9.011FAE1D.EFA159B7.E94D3B70.posta-certificata@legalmail.it The daticert.xml attachment contains service information on the transmission.</p>	
Esito intervento ufficio	<p>Mittente: tribunale.latina@civile.ptel.giustiziacert.it Ricevuto: 29/07/2024 12:33:49 Destinatario: giorgiolener@ordineavvocatiroma.org Oggetto: POSTA CERTIFICATA: ACCETTAZIONE DEPOSITO Programma di liquidazione - Supplemento modificativo del programma di liquidaz...[id=8750251&inv=1&type=ffw] (Pellegrini Luigi - 40/2022) Allegati: EsitoAtto.xml (927 B)</p> <p>Messaggio di posta certificata Il giorno 29/07/2024 alle ore 12:33:49 (+0200) il messaggio "ACCETTAZIONE DEPOSITO Programma di liquidazione - Supplemento modificativo del programma di liquidaz... [id=8750251&inv=1&type=ffw] (Pellegrini Luigi - 40/2022)" è stato inviato da "tribunale.latina@civile.ptel.giustiziacert.it" indirizzato a:</p> <p>giorgiolener@ordineavvocatiroma.org Il messaggio originale è incluso in allegato. Identificativo messaggio: 267C6111.0127FCAE.FE0DB35B.85452C26.posta-certificata@legalmail.it L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.</p> <p>----- Certified email message On 29/07/2024 at 12:33:49 (+0200) the message "ACCETTAZIONE DEPOSITO Programma di liquidazione - Supplemento modificativo del programma di liquidaz... [id=8750251&inv=1&type=ffw] (Pellegrini Luigi - 40/2022)" was sent by "tribunale.latina@civile.ptel.giustiziacert.it" and addressed to: giorgiolener@ordineavvocatiroma.org The original message is attached. Message ID: 267C6111.0127FCAE.FE0DB35B.85452C26.posta-certificata@legalmail.it The daticert.xml attachment contains service information on the transmission.</p>	29/07/2024 12:33:49