

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pandolfi Iginò, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa .....	7
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T-1-2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	8
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t .....	8
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano terra .....	8
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T-1-2 ....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T .....	9
Titolarità .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T-1-2 ....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T .....	9
Confini .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T-1-2..	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T.....	10
Consistenza .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T-1-2..	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T-1-2..	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T.....	12
Dati Catastali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T-1-2..	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T.....	14
Precisazioni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T-1-2..	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T.....	15
Patti .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T-1-2..	15



<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T.....	16
Stato conservativo .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T-1-2..	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T.....	16
Parti Comuni.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T-1-2..	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T-1-2..	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T-1-2..	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T.....	18
Stato di occupazione .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T-1-2..	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T.....	19
Provenienze Ventennali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T-1-2..	20
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T.....	21
Formalità pregiudizievoli .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T-1-2..	22
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T.....	23
Normativa urbanistica .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T-1-2..	24
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T.....	24
Regolarità edilizia .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T-1-2..	25
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T-1-2..	25
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T.....	25
Lotto 2 .....	26



Completezza documentazione ex art. 567.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	26
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano terra.....	26
Titolarità.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	27
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano terra.....	27
Confini.....	27
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	27
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano terra.....	27
Consistenza.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	28
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano terra.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	29
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	30
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano terra.....	30
Dati Catastali.....	32
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	32
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	33
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano terra.....	33
Precisazioni.....	34
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	34
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	34
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano terra.....	34
Patti.....	34
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	34
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	34
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano terra.....	35



Stato conservativo .....	35
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	35
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t .....	35
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano terra.....	35
Parti Comuni.....	35
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	36
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t .....	36
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano terra.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	36
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t .....	36
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano terra.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	36
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t .....	37
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano terra.....	37
Stato di occupazione .....	37
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	37
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t .....	37
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano terra.....	38
Provenienze Ventennali .....	39
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	39
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t .....	39
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano terra.....	40
Formalità pregiudizievoli .....	42
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	42
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t .....	43
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano terra.....	44
Normativa urbanistica .....	45
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	45
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t .....	45
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano terra.....	45



Regolarità edilizia .....	45
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	45
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t .....	46
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano terra.....	46
Vincoli od oneri condominiali.....	46
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	46
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t .....	46
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano terra.....	47
Stima / Formazione lotti.....	47
<b>Lotto 1</b> .....	47
<b>Lotto 2</b> .....	49
Riepilogo bando d'asta.....	54
<b>Lotto 1</b> .....	54
<b>Lotto 2</b> .....	55
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2022 del R.G.E. ....	57
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 309.041,00</b> .....	57
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 134.182,00</b> .....	58
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	61
<b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola ubicata a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T-1-2..	61
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T.....	62
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t.....	63
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t .....	63
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano terra.....	64



## INCARICO

---

In data 12/02/2023, il sottoscritto Geom. Pandolfi Iginò, con studio in Via Don Giovanni Minzoni, 1, - 04100 - Latina (LT), email pandolfiiginò@virgilio.it, PEC igino.pandolfi@geopec.it, Tel. 0773 487 749 , Fax 0773 480 460, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano terra

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T-1-2**

---

Trattasi di una Struttura Aziendale per la trasformazione prodotti agricoli e Agriturismo sita al piano terra, primo e secondo con abitazione ed annesso terreno agricolo.

Tale Struttura Aziendale per la trasformazione prodotti agricoli e Agriturismo, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di cui è affittuario il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è costituita da un fabbricato dislocato al piano terra, primo e secondo, parte del quale è destinato ad abitazione e da terreno agricolo circostante e limitrofo. Il tutto ubicato in zona agricola del Comune di Sonnino con ingresso direttamente prospiciente via Provinciale Sonninese Km. 4,5.

La struttura Aziendale in oggetto, alla quale si accede tramite un ingresso carrabile posto appunto su Via provinciale Sonninese, attraverso un cancello ed una viabilità interna che conduce di fronte al complesso aziendale, non possiede area adibita a parcheggio. La struttura medesima è costituita da locali magazzini, depositi, laboratori, vendita e bagno al piano terra, ai quali si accede dalla piccola area cortilizia antistante. La superficie utile netta dei locali aziendali posti al piano terra è pari a mq. 232,06 mentre la superficie lorda coperta è pari a mq. 272,90. L'altezza interna netta è pari a mt. 2,85. Tale piano terra è suddiviso in vari locali ad uso depositi, magazzini, bagno, ripostiglio, disimpegno, laboratori e vendita.

L'abitazione posta al piano primo è costituita da un ingresso soggiorno - pranzo, una cucina con disimpegno, tre camere da letto e tre bagni. vi è un grande terrazzo su due lati e una stanza al piano secondo con bagnetto e terrazzino.

La superficie utile abitabile della abitazione al piano primo è pari a mq. 92,93 mentre la superficie lorda coperta è pari a mq. 121,10. la stanza al piano secondo con bagnetto ha una superficie netta di mq. 18,38 ed una superficie lorda coperta di mq. 25,10. L'altezza interna netta è pari a mt. 2,85

La struttura portante dell'intero fabbricato è in cemento armato con tamponatura è in muratura e la copertura è a terrazza praticabile.

Quanto sopra descritto è riportato nelle planimetrie di rilievo dello stato attuale e nell'estratto di mappa dei



terreni agricoli.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T**

---

Trattasi di terreno agricolo circostante una Struttura Aziendale per la trasformazione prodotti agricoli e Agriturismo sita al piano terra, primo e secondo con abitazione.

Tale terreno agricolo, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di cui è affittuario il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è costituita da due porzioni limitrofe ubicate in zona agricola del Comune di Sonnino con ingresso direttamente prospiciente via Provinciale Sonninese Km. 4,5.

Tali terreni agricoli sono composti da un lotto circostante il fabbricato aziendale costituito dalla particelle n. 484, 589 e 379 ed esteso complessivamente mq. 3.759 al netto dell'area di sedime e circostante del fabbricato p.lla 484. vi è un altro appezzamento di terreno limitrofo e distinto dalla particella 279 estesa mq. 1.480.

Entrambi i lotti cono di conformazione declive con sovrastanti piante di ulivo in numero di circa 150 e di età stimata in circa 40/50 anni, attualmente in stato di abbandono e non in produzione.

Quanto sopra descritto è riportato nelle planimetrie di rilievo dello stato attuale e nell'estratto di mappa dei terreni agricoli.

## **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

---

Trattasi di una abitazione al piano terra circondata da terreni agricoli coltivati ad uliveto. Tale fabbricato è costituito da un edificio principale composto da due stanze ed un bagno, con ripostiglio e locale servizio limitrofi. La superficie utile netta della abitazione è pari a mq. 22,50, quella del ripostiglio è pari a mq. 7,05, il locale servizio è di mq. 1,60. l'altezza interna è di mt. 2,70 e la copertura è a tetto.

## **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

---

Trattasi di terreni agricoli con coltivazione di uliveti. Tale terreno si disloca nord di via Valle Castagna e sulla pozione posta a nord è ubicato il piccolo fabbricato di cui al bene 3. La conformazione dei terreni è declive e di forma irregolare, vi sono circa 300 piante di ulivo dell'età presunta di circa 40/50 anni. Attualmente tale uliveto non è in produzione ed è in stato di abbandono.

## **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO TERRA**

---

Trattasi di terreni agricoli con coltivazione di uliveti. Tale terreno si disloca in parte a nord ed in parte a sud di via Valle Castagna. La conformazione dei terreni è declive e di forma irregolare, vi sono circa 400 piante di ulivo dell'età presunta di circa 40/50 anni. Attualmente tale uliveto non è in produzione ed è in stato di abbandono.

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:





- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T-1-2**

---

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T-1-2**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene agli esecutati Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 10/06/1963; alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Roma il 21/02/1968. Coniugati in comunione dei beni.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene agli esecutati Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 10/06/1963; alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Roma il 21/02/1968. Coniugati in comunione dei beni.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T-1-2**

l'immobile confina a nord-est con le particelle 183, 186, 187, 188, 189, a nord-ovest con le particelle 162 e 163, a sud-ovest con le particelle 278 e 330, ed a sud-est con la strada Provinciale Sonninese.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T**

l'immobile confina con la particella 589 su tutti e quattro i lati. Il lato sud-est è prospiciente la Via Provinciale Sonninese.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T-1-2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	232,06 mq	272,90 mq	0,6	163,74 mq	2,85 m	terra
Abitazione	111,60 mq	146,20 mq	1	146,20 mq	2,85 m	primo e secondo
Terrazza	267,45 mq	267,45 mq	0,25	66,86 mq	0,00 m	
Cortile	108,00 mq	108,00 mq	0,18	19,44 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>396,24 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>396,24 mq</b>		

Il bene è composto dalla Struttura Aziendale per la trasformazione prodotti agricoli e agriturismo comprensivo di abitazione e terreni agricoli coltivati ad uliveto, il tutto distinto al foglio 5 mappale 484 sub. 2 e 3 (fabbricati)



e mappali 484, 589, 379 e 279 (i terreni). Tale bene risulta pignorato per intero. L'immobile si trova in zona agricola del Comune di Sonnino e la zona non è servita da rete fognante Comunale mentre esiste la rete idrica Comunale.

Tale immobile affaccia direttamente su via Provinciale Sonninese dalla quale si accede allo stesso attraverso un ingresso carrabile esistente, un cancello ed una strada interna che scende fino al fabbricato. Tale viabilità di accesso all'immobile attraversa anche mappali non oggetto di pignoramento.

## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5239,00 mq	5239,00 mq	1	5239,00 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5239,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5239,00 mq</b>		

Il bene è composto da terreni agricoli con coltura ad uliveto, il tutto distinto al foglio 5 mappali 484, 589, 379 e 279 (i terreni). Tale bene risulta pignorato per intero. L'immobile si trova in zona agricola del Comune di Sonnino e la zona non è servita da rete fognante Comunale mentre esiste la rete idrica Comunale.

Tale immobile affaccia direttamente su via Provinciale Sonninese dalla quale si accede allo stesso attraverso un ingresso carrabile esistente, un cancello ed una strada interna che scende fino al fabbricato. Tale viabilità di accesso all'immobile attraversa anche mappali non oggetto di pignoramento.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/1968 al 05/04/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 184 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 0.38.60 Reddito dominicale € 8,97 Reddito agrario € 2,59
Dal 05/04/1997 al 26/09/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 184 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 0.38.60 Reddito dominicale € 8,97 Reddito agrario € 2,59
Dal 26/09/2007 al 05/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 484 Qualità Ente Urbano



		Superficie (ha are ca) 0.00.78
Dal 05/10/2007 al 19/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 484 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 Rendita € 42,61 Piano T
Dal 19/10/2007 al 19/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 484 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 Rendita € 42,61 Piano T
Dal 05/03/2015 al 05/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 484 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0.04.01
Dal 19/03/2015 al 25/02/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 484, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 3.064,00 Piano t-1-2
Dal 25/02/2016 al 05/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 484, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 185 mq Rendita € 271,14 Piano 1-2
Dal 25/02/2016 al 05/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 484, Sub. 2 Categoria D10 Rendita € 2.226,00 Piano T

Il bene è composto dalla Struttura Aziendale per la trasformazione prodotti agricoli e agriturismo comprensivo di abitazione e con terreno agricolo, il tutto distinto al foglio 5 mappale 484 sub. 2 e 3 (fabbricati) e mappali 484, 589, 379 e 279 (i terreni). La cronistoria catastale riguarda l'intero immobile.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 18/02/1968 al 05/04/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 184 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 0.38.60 Reddito dominicale € 8,97 Reddito agrario € 2,59
Dal 05/04/1997 al 26/09/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 184 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 0.38.60 Reddito dominicale € 8,97 Reddito agrario € 2,59



Dal 05/04/1997 al 19/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 379 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 0.03.00 Reddito dominicale € 0,70 Reddito agrario € 0,20
Dal 05/04/1997 al 19/04/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 279 Qualità Oliveto Cl.5 Superficie (ha are ca) 0.14.80 Reddito dominicale € 1,91 Reddito agrario € 0,99
Dal 26/09/2007 al 19/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 483 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 0.37.82 Reddito dominicale € 8,79 Reddito agrario € 2,54
Dal 26/09/2007 al 05/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 484 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0.00.78
Dal 19/10/2007 al 05/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 483 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 0.37.82 Reddito dominicale € 8,79 Reddito agrario € 2,59
Dal 19/10/2007 al 05/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 379 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 0.03.00 Reddito dominicale € 0,70 Reddito agrario € 0,20
Dal 19/04/2010 al 05/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 279 Qualità Oliveto Cl.5 Superficie (ha are ca) 0.14.80 Reddito dominicale € 1,91 Reddito agrario € 0,99
Dal 05/03/2015 al 05/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 589 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 0.34.59 Reddito dominicale € 8,04 Reddito agrario € 2,32
Dal 05/03/2015 al 05/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 484 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0.04.01



Il bene è composto da terreno agricolo con coltura ad uliveto, il tutto distinto al foglio 5 mappale e mappali 484, 589, 379 e 279 (i terreni). La cronistoria catastale riguarda l'intero immobile.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	484	2		D10				2226 €	T	
	5	484	3		A2	3	7	185 mq	271,14 €	1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
5	484				ente urbano		0.04.01 mq				

### Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi su carta ed accurato sopralluogo effettuato, si è riscontrata una sostanziale corrispondenza tra le planimetrie catastali esistenti agli atti e lo stato rilevato dei luoghi. l'unica differenza emersa è relativa al piano secondo ove il magazzino previsto con ripostiglio è una vano con bagno. Per i terreni si è riscontrata corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	



5	484				ente urbano		0.04.01 mq			
5	589				Oliveto	4	0.34.59 mq	8,04 €	2,32 €	
5	379				Oliveto	4	0.03.00 mq	0,7 €	0,2 €	
5	279				Oliveto	5	0.14.80 mq	1,91 €	0,99 €	

### **Corrispondenza catastale**

Per i terreni si è riscontrata corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T-1-2**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 - secondo comma - del c.p.c.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 - secondo comma - del c.p.c.

### **PATTI**

#### **BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T-1-2**

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

L'immobile risulta occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di affittuario, come da contratto di affitto registrato a Latina il 17/12/2012 al n. 11964. Si precisa che la durata della locazione indicata nel contratto è di quindici anni.

Si indica l'inadeguatezza del canone ai sensi dell'art.2923 terzo comma cod.civ.. Attualmente il canone di affitto esistente è stabilito nel suddetto contratto reg.to il 17/12/2012 in €. 300,00 annui. Tale prezzo riguarda l'immobile esecutato unitamente ed altri immobili non oggetto della presente esecuzione.

Il canone di affitto di locali a destinazione agricola, di abitazioni e terreni agricoli non è regolato da parametri generali o da norme specifiche ma viene determinato dall'andamento del mercato immobiliare relativo all'importo degli affitti pagati per beni simili, nella stessa zona e con caratteristiche simili, confrontandolo con i valori OMI ed il calcolo mediante il saggio di capitalizzazione.

Gli ultimi valori OMI indicano un valore medio per Abitazioni civili in buone condizioni, come nel nostro caso, di



€/mq/mese  $2,7 \times \text{mq. } 191,54 (\text{mq. } 111,31 + 30\% \text{ di mq. } 267,45) = \text{€. } 517,16/\text{mese}$ , ed in c.t €/mese 520,00.

Gli ultimi valori OMI indicano un valore medio per magazzini - locali trasformazione e vendita prodotti agricoli in buone condizioni, come nel nostro caso, di €/mq/mese  $1,4 \times \text{mq. } 232,06 = \text{€. } 324,88/\text{mese}$ , ed in c.t €/mese 325,00.

l'affitto del terreno agricolo nella zona in oggetto non viene indicato da valori medi, per cui ci si affida all'andamento del mercato immobiliare relativo all'importo degli affitti pagati per beni simili, nella stessa zona e con caratteristiche simili. nel nostro caso terreni simili e della stessa estensione con coltivazione di ulivi, hanno un affitto medio pari ad €. 700,00 annui, quindi pari ad €. 58,33 al mese ed in c.t. pari ad €. 60,00/mese. L'importo totale dell'affitto derivante dal primo metodo è pari quindi ad €.  $(520,00 + 325,00 + 60,00) = \text{€. } 905,00$ .

La valutazione attraverso il saggio di capitalizzazione ci da:  $Bf = Vm \times r = \text{€. } 324.519 \times 0,030 (3,5\%) = \text{€. } 9.735,16$ . con spese valutate al 25% si avrà  $(9.735,16:3) \times 4 = \text{€. } 12.980,21$  - quindi al mese = €.1.081,68 ed in c.t 1.082,00 €/mese.

Dalle indagini esperite dall'esperto Estimatore presso le locali agenzie immobiliari e quelle online, il prezzo medio per la locazione di aziende agricole con terreni simili per dimensioni, caratteristiche, stato di conservazione e manutenzione ed ubicazione è stato indicato in minimo €/ mese 800,00 e massimo €/mese 1.100,00, quindi in media €/mese 950,00.

Lo scrivente tecnico, viste le buone condizioni del locale in oggetto e tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ritiene congruo indicare un prezzo di locazione mensile dato dalla media delle valutazioni medie ricavate dai tre metodi sopra citati, per cui avremo: pari ad €.  $(905,00 + 1.082,00 + 950,00):3 = \text{€. } 979,00$  ed in c.t. €. 980,00/mese e quindi €. 11.760,00/anno.

Tale canone di affitto comprende sia il bene 1 (fabbricato) che il bene 2 (terreni agricoli).

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T**

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

L'immobile risulta occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di affittuario, come da contratto di affitto registrato a Latina il 17/12/2012 al n. 11964. Si precisa che la durata della locazione indicata nel contratto è di quindici anni.

Si indica l'inadeguatezza del canone ai sensi dell'art.2923 terzo comma cod.civ.. Attualmente il canone di affitto esistente è stabilito nel suddetto contratto reg.to il 17/12/2012 in €. 300,00 annui. Tale prezzo riguarda l'immobile esecutato unitamente ed altri immobili non oggetto della presente esecuzione.

Per il calcolo del canone di affitto vedi bene n. 1.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T-1-2**

L'immobile pignorato si presenta complessivamente in buone condizioni di manutenzione e conservazione, sia per le parti interne che per le parti esterne.

In zona esiste la rete idrica ma non la rete fognante Comunale.

Buone sono apparse le condizioni statiche e strutturali e l'immobile è agibile.

Gli A.P.E. (attestati di prestazione energetica) sia per l'abitazione che per il fabbricato agricolo D/10, sono stati redatti in data 22/11/2023 dal tecnico abilitato Ing. Mastrantonio Simone è stato depositato alla Regione Lazio in data 22/11/2023 - id. 590292300091131190 ed id. 5902923000913159.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T**





L'immobile pignorato si presenta complessivamente in pessime condizioni di manutenzione e conservazione in quanto la coltivazione di uliveto è in stato di abbandono e quindi non in produzione.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T-1-2**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto immobiliare nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto immobiliare nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T-1-2**

---

Si è riscontrata l'esistenza di usi civici gravanti sul bene pignorato su indicazione del tecnico incaricato dal Comune di Sonnino. Per quanto riguarda i costi per la cancellazione degli usi civici essi possono essere quantificati in circa €. 5.000,00.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T**

---

Si è riscontrata l'esistenza di usi civici gravanti sul bene pignorato su indicazione del tecnico incaricato dal Comune di Sonnino. Per quanto riguarda i costi per la cancellazione degli usi civici essi sono stati già quantificati all'interno del bene 1.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T-1-2**

---

L'immobile in oggetto per quanto riguarda il fabbricato ad uso azienda agricola biologica per la trasformazione di prodotti agricoli e agriturismo si disloca al piano terra, primo e secondo. Al piano terra sono ubicati i magazzini, depositi, laboratori, ripostigli, locali vendita, funzionali alla attività di trasformazione prodotti agricoli e agriturismo. Al piano primo e secondo è dislocata l'abitazione con vano e terrazzo sovrastante.

Le fondazioni, non visibili e quindi non accertabili, sono in cemento armato presumibilmente del tipo a plinti o travi rovesce.

L'esposizione dell'immobile è la seguente: la facciata fronte strada (via Sonninese) è esposta a sud-est, la seconda, terza e quarta facciata sono tutte prospicienti aree agricole.

L'altezza interna è pari a mt. 2,85.

Le strutture portanti verticali del fabbricato sono in cemento armato e la copertura è a terrazza praticabile.



Le pareti esterne sono in muratura. Le pareti interne sono con tramezzatura in forati di laterizio ed intonaco civile, e finitura con tinteggiatura ovunque.

La pavimentazione è in gres porcellanato ovunque.

Gli infissi esterni sono in alluminio con grandi vetrate. Gli infissi interni sono in parte in legno tamburato.

Per quanto riguarda la dotazione di impianti, la rete idrica è alimentata dalla rete idrica Comunale e la rete fognante scarica su impianto privato con fossa imhoff. Non vi è impianto di riscaldamento.

Vi è terreno esclusivo (corte annessa mappale 484 sub. 2).

Non vi sono soffitte, nè cantine o simili.

Non vi sono dotazioni condominiali.

Adiacente e limitrofo al fabbricato aziendale vi sono i terreni agricoli coltivati ad uliveto. la loro forma è regolare e la conformazione è in declivio.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T**

---

Trattasi di terreno agricolo limitrofo al fabbricato aziendale coltivato ad uliveto.

Tale terreno è suddiviso in due parti entrambe di forma irregolare rettangolare. La porzione più grande è costituita dalle particelle 589, 379 e 484 (su cui insiste il fabbricato aziendale). La loro forma è regolare e la conformazione è in declivio. La porzione più piccola è costituita dalla particella 279.

Gli ulivi presenti sul lotto sono attualmente improduttivi e risultano abbandonati.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T-1-2**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/12/2012

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 25,00

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

L'immobile risulta occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di affittuario, come da contratto di affitto registrato a Latina il 17/12/2012 al n. 11964. Si precisa che la durata della locazione indicata nel contratto è di quindici anni.

Si indica l'inadeguatezza del canone ai sensi dell'art.2923 terzo comma cod.civ.. Attualmente il canone di affitto esistente è stabilito nel suddetto contratto reg.to il 17/12/2012 in €. 300,00 annui. Tale prezzo riguarda



l'immobile esecutato unitamente ed altri immobili non oggetto della presente esecuzione.

Il canone di affitto di locali a destinazione agricola, di abitazioni e terreni agricoli non è regolato da parametri generali o da norme specifiche ma viene determinato dall'andamento del mercato immobiliare relativo all'importo degli affitti pagati per beni simili, nella stessa zona e con caratteristiche simili, confrontandolo con i valori OMI ed il calcolo mediante il saggio di capitalizzazione.

Gli ultimi valori OMI indicano un valore medio per Abitazioni civili in buone condizioni, come nel nostro caso, di €/mq/mese 2,7 x mq. 191,54 (mq. 111,31 + 30% di mq. 267,45) = €. 517,16/mese, ed in c.t €/mese 520,00.

Gli ultimi valori OMI indicano un valore medio per magazzini - locali trasformazione e vendita prodotti agricoli in buone condizioni, come nel nostro caso, di €/mq/mese 1,4 x mq. 232,06 = €. 324,88/mese, ed in c.t €/mese 325,00.

l'affitto del terreno agricolo nella zona in oggetto non viene indicato da valori medi, per cui ci si affida all'andamento del mercato immobiliare relativo all'importo degli affitti pagati per beni simili, nella stessa zona e con caratteristiche simili. nel nostro caso terreni simili e della stessa estensione con coltivazione di ulivi, hanno un affitto medio pari ad €. 700,00 annui, quindi pari ad €. 58,33 al mese ed in c.t. pari ad €. 60,00/mese. L'importo totale dell'affitto derivante dal primo metodo è pari quindi ad €. (520,00 + 325,00 + 60,00) = €. 905,00.

La valutazione attraverso il saggio di capitalizzazione ci da:  $Bf = Vm \times r = \text{€} . 324.519 \times 0,030 (3,5\%) = \text{€} . 9.735,16$ . con spese valutate al 25% si avrà  $(9.735,16:3) \times 4 = \text{€} . 12.980,21$  - quindi al mese = €.1.081,68 ed in c.t 1.082,00 €/mese.

Dalle indagini esperite dall'esperto Estimatore presso le locali agenzie immobiliari e quelle online, il prezzo medio per la locazione di aziende agricole con terreni simili per dimensioni, caratteristiche, stato di conservazione e manutenzione ed ubicazione è stato indicato in minimo €/ mese 800,00 e massimo €/mese 1.100,00, quindi in media €/mese 950,00.

Lo scrivente tecnico, viste le buone condizioni del locale in oggetto e tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ritiene congruo indicare un prezzo di locazione mensile dato dalla media delle valutazioni medie ricavate dai tre metodi sopra citati, per cui avremo: pari ad €. (905,00 + 1.082,00 + 950,00):3 = €. 979,00 ed in c.t. €. 980,00/mese e quindi €. 11.760,00/anno.

Tale canone di affitto comprende sia il bene 1 (fabbricato) che il bene 2 (terreni agricoli).

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/12/2012

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 300,00

L'immobile risulta occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di affittuario, come da contratto di affitto registrato a Latina il 17/12/2012 al n. 11964. Si precisa che la durata della locazione indicata nel contratto è di quindici anni.

Si indica l'inadeguatezza del canone ai sensi dell'art.2923 terzo comma cod.civ.. Attualmente il canone di affitto



esistente è stabilito nel suddetto contratto reg.to il 17/12/2012 in €. 300,00 annui. Tale prezzo riguarda l'immobile esecutato unitamente ed altri immobili non oggetto della presente esecuzione.

Per il calcolo del canone di affitto vedi bene n. 1.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/04/1997 al 26/09/1997	**** Omissis ****	<b>Successione Testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/04/1997	48078	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	14/03/2001	5215	3619
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Latina	30/09/1997	25	433		
Dal 19/10/2007 al 05/11/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio A. Falessi	19/10/2007	66879	22409
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	07/11/2007	38629	19535
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Latina					
Dal 19/04/2010 al 05/11/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio G.B. Viscogliosi	19/04/2010	36838	7226
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	07/05/2010	12350	7229
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Latina					



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/04/1997 al 26/09/1997	**** Omissis ****	<b>Successione Testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/04/1997	48078	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	14/03/2001	5215	3619
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Latina	30/09/1997	25	433		
Dal 19/10/2007 al 05/11/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio A. Falessi	19/10/2007	66879	22409
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	07/11/2007	38629	19535
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Latina					
Dal 19/04/2010 al 05/11/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio G.B. Viscogliosi	19/04/2010	36838	7226
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Latina	07/05/2010	12350	7229		



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T-1-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Privilegio** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
 Iscritto a Latina il 24/05/2013  
 Reg. gen. 11585 - Reg. part. 1303  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 331.453,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 276.210,00  
 Rogante: Notaio Millozza Margherita  
 Data: 07/05/2013  
 N° repertorio: 24872  
 N° raccolta: 12472
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
 Iscritto a Latina il 24/05/2013  
 Reg. gen. 24872 - Reg. part. 12472  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 331.453,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 276.210,00  
 Rogante: Notaio Millozza Margherita



Data: 07/05/2013  
N° repertorio: 24872  
N° raccolta: 12472

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 17/06/2022  
Reg. gen. 16874 - Reg. part. 12460  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 01/08/2022  
Reg. gen. 21681 - Reg. part. 16170  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Privilegio** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Latina il 24/05/2013  
Reg. gen. 11585 - Reg. part. 1303  
Quota: 1/1  
Importo: € 331.453,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 276.210,00  
Rogante: Notaio Millozza Margherita  
Data: 07/05/2013  
N° repertorio: 24872  
N° raccolta: 12472
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Latina il 24/05/2013  
Reg. gen. 24872 - Reg. part. 12472  
Quota: 1/1  
Importo: € 331.453,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 276.210,00



Rogante: Notaio Millozza Margherita  
Data: 07/05/2013  
N° repertorio: 24872  
N° raccolta: 12472

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 17/06/2022  
Reg. gen. 16874 - Reg. part. 12460  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 01/08/2022  
Reg. gen. 21681 - Reg. part. 16170  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T-1-2**

Il Piano Regolatore Generale di Sonnino classifica la zona in oggetto come "Agricola E1 normale". in tale zona valgono le norme di cui alla Legge Regionale n° 38/99 come modificata dalla Legge Regionale n° 8/2003. Tali norme Regionali vanno considerate nel confronto con le specifiche NTA del PRG del Comune di Sonnino, di cui alla Delibera C.C. n° 194/97 approvate dalla Regione Lazio con D.G.R. n° 282 del 15.05.2007. Tali norme prevedono per le gli annessi agricoli una sup. massima coperta di mq. 300, if. 0.03 mc/mq., la distanza minima dai confini 10 mt.. Per gli edifici destinati alla trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli il lotto minimo di 10.000 mq ed un indice di edificabilità (if) pari a 0,04 mc/mq.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T**

Il Piano Regolatore Generale di Sonnino classifica la zona in oggetto come "Agricola E1 normale". in tale zona valgono le norme di cui alla Legge Regionale n° 38/99 come modificata dalla Legge Regionale n° 8/2003. Tali norme Regionali vanno considerate nel confronto con le specifiche NTA del PRG del Comune di Sonnino, di cui alla Delibera C.C. n° 194/97 approvate dalla Regione Lazio con D.G.R. n° 282 del 15.05.2007. Tali norme prevedono per le gli annessi agricoli una sup. massima coperta di mq. 300, if. 0.03 mc/mq., la distanza minima dai confini 10 mt.. Per gli edifici destinati alla trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli il lotto minimo di 10.000 mq ed un indice di edificabilità (if) pari a 0,04 mc/mq.





## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T-1-2**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente tecnico presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sonnino si è potuto verificare che l'immobile in oggetto - Azienda agricola biologica - è regolare dal punto di vista Edilizio in quanto realizzato con Permesso di Costruire n. 502 del 31/12/2008, Permesso di Costruire n. 895 del 27/08/2012 e Permesso di Costruire n. 1046 del 05/08/2014. E' stato rilasciato dal Comune di Sonnino Certificato di Agibilità n. 81 del 15/06/2015.

L'unica differenza riscontrata è il vano al piano secondo con bagno invece di magazzino con ripostiglio. Vanno rimossi i sanitari e ricostituito il ripostiglio e l'incidenza economica è trascurabile.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T**

---

Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di terreno agricolo a coltivazione uliveto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T-1-2**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T**

---



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

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

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

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

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO TERRA**

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

### TITOLARITÀ

#### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene alla esecuta Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Atri (TE) il 21/06/1937.



#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene alla esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Atri (TE) il 21/06/1937.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO TERRA**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene agli esecutati Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 10/06/1963; alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Roma il 21/02/1968, coniugati in comunione dei beni.

#### **CONFINI**

---

#### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

---

l'immobile confina per tutti e quattro i lati con la particella 243.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

---

l'immobile confina a sud - ovest via Valle Castagna, a nord-ovest con le particelle 74, 75 e 167, a sud-est confina con le particelle 80, 81, e 82 ed a nord-est con le particelle 75, 77 e 235.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO TERRA**

---

l'immobile separato nel mezzo da via Valle Castagna per quanto riguarda la particella 235 confina a nord con le p.lle 777 e 141, a sud con le p.lle 79, 164 e 82, a est con le p.lle 143 e 189 ed a ovest con le p.lle 79 e 164. Per



quanto concerne le p.lle 230, 96, 150 e 151 esse confinano a nord e nord-est con via Valle Castagna e p.lle 97, 98 e 149, a nord-ovest con la p.lla 95, a sud con le p.lle 100, 152, 153, 154 e 155 ed a sud-est con le p.lle 98, 99 e 169.

## CONSISTENZA

### BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	22,50 mq	29,50 mq	1	29,50 mq	2,70 m	terra
Locale di deposito	8,65 mq	10,47 mq	0,60	6,28 mq	2,60 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>35,78 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>35,78 mq</b>		

Il bene è composto da una abitazione (bene n. 4), l'abitazione è distinta al foglio 25 mappale 442 ed è ubicata in zona agricola del Comune di Sonnino. L'abitazione è composta da due vani ed un bagno con limitrofi deposito e locale servizio. Tale zona non è servita da rete fognante Comunale mentre esiste la rete idrica Comunale. Tale immobile è ubicato all'interno del terreno ed affaccia sullo stesso per tutti i lati. a tale fabbricato si accede da via Valle Castagna attraverso una stradina privata carrabile esistente.

La strada di accesso a tale abitazione attraversa anche terreni non oggetto della presente esecuzione.

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7760,00 mq	7760,00 mq	1	7760,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7760,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7760,00 mq</b>		

Il bene è composto dal terreno agricolo coltivato ad uliveto con abitazione annessa (bene 3). Tale bene risulta pignorato per intero. L'immobile si trova in zona agricola del Comune di Sonnino e la zona non è servita da rete fognante Comunale mentre esiste la rete idrica Comunale.

Tale immobile è attraversato da via Villa Castagna dalla quale si accede allo stesso attraverso un ingresso



carrabile esistente, ed una stradina interna che scende fino al fabbricato. Tale viabilità di accesso all'immobile attraversa anche mappali non oggetto di pignoramento.

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	10650,00 mq	10650,00 mq	1	10650,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10650,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10650,00 mq</b>		

Il bene è composto dal terreno agricolo coltivato ad uliveto con abitazione annessa (bene 3). Tale bene risulta pignorato per intero. L'immobile si trova in zona agricola del Comune di Sonnino e la zona non è servita da rete fognante Comunale mentre esiste la rete idrica Comunale.

Tale immobile è attraversato da via Villa Castagna dalla quale si accede allo stesso attraverso un ingresso carrabile esistente, ed una stradina interna che scende fino al fabbricato. Tale viabilità di accesso all'immobile attraversa anche mappali non oggetto di pignoramento.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/1998 al 19/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 242 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 94,25 Piano T
Dal 19/01/2001 al 09/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 242 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 54,23 Piano T
Dal 09/07/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 242 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 54,23 Piano T
Dal 09/11/2015 al 05/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 242 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 29 mq



		Rendita € 54,23 Piano T
--	--	----------------------------

Il bene è composto da una piccola abitazione al piano terra circondata da terreno agricolo, il tutto distinto al foglio 25 mappale 242. La cronistoria catastale riguarda l'intero immobile.

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/2001 al 05/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 166 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.07.50 Reddito dominicale € 1,74 Reddito agrario € 0,50
Dal 12/01/2001 al 05/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 243 Qualità Oliveto Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.33.40 Reddito dominicale € 4,31 Reddito agrario € 2,24
Dal 12/01/2001 al 05/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 165 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.06.60 Reddito dominicale € 1,53 Reddito agrario € 0,44
Dal 12/01/2001 al 05/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 79 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.21.50 Reddito dominicale € 5,00 Reddito agrario € 1,44
Dal 19/01/2001 al 05/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 164 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.08.60 Reddito dominicale € 2,00 Reddito agrario € 0,58

#### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1984 al 05/03/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 230 Qualità Oliveto Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.38.40 Reddito dominicale € 4,96 Reddito agrario € 2,58



Dal <b>04/07/1986</b> al <b>19/04/2010</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 235 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.21.30 Reddito dominicale € 4,95 Reddito agrario € 1,43
Dal <b>28/12/1987</b> al <b>05/03/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 96 Qualità Oliveto Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.38.90 Reddito dominicale € 5,02 Reddito agrario € 2,61
Dal <b>06/03/1998</b> al <b>05/08/2009</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 151 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.05.90 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,03
Dal <b>06/03/1998</b> al <b>05/08/2009</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 150 Qualità Oliveto Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.02.00 Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,13
Dal <b>05/03/2008</b> al <b>05/11/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 230, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.29.45 Reddito dominicale € 3,80 Reddito agrario € 1,98
Dal <b>05/03/2008</b> al <b>05/11/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 230, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.U Reddito dominicale € 0,28 Reddito agrario € 2,58
Dal <b>05/03/2008</b> al <b>05/11/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 96, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 00.03.93 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,04
Dal <b>05/03/2008</b> al <b>05/11/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 96, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.34.97 Reddito dominicale € 4,52 Reddito agrario € 2,35
Dal <b>05/08/2009</b> al <b>05/11/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 150 Qualità Oliveto Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.02.00 Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,13



Dal 05/08/2009 al 05/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 151 Qualità Oliveto Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.05.90 Reddito dominicale € 0,76 Reddito agrario € 0,40
Dal 19/04/2010 al 05/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 235 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.21.30 Reddito dominicale € 4,95 Reddito agrario € 1,43

## DATI CATASTALI

### BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	242			A3	1	2,5	29 mq	54,23 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
25	242				ente urbano		00.00.60 mq				

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito ad attenta analisi su carta ed accurato sopralluogo effettuato, si è riscontrata una corrispondenza parziale tra la planimetria catastale esistente agli atti e lo stato rilevato dei luoghi.

Le differenze rilevate riguardano in particolare la creazione di un bagno in ampliamento del fabbricato. Trattasi di lavori esterni con aumento di volume. La loro sanatoria è soggetta a Permesso di costruire in sanatoria se sono rispettate le norme urbanistiche.





**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
25	79				Oliveto	4	00.21.50 mq	5 €	1,44 €	
25	164				Oliveto	4	00.08.60 mq	2 €	0,58 €	
25	165				Oliveto	4	00.06.60 mq	1,53 €	0,44 €	
25	166				Oliveto	4	00.07.50 mq	1,74 €	0,5 €	
25	243				Oliveto	5	00.33.40 mq	4,31 €	2,24 €	

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO TERRA**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
25	96		1		Oliveto	5	00.34.97 mq	4,52 €	2,35 €	
25	96		2		Pascolo arborato	U	00.03.93 mq	0,12 €	0,04 €	
25	150				Oliveto	5	00.02.00 mq	0,26 €	0,13 €	
25	151				Oliveto	5	00.05.90 mq	0,76 €	0,4 €	
25	230		1		Oliveto	5	00.29.45 mq	3,8 €	1,98 €	
25	230		2		Prato arborato	U	00.08.95 mq	0,28 €	0,09 €	
25	235				Oliveto	4	00.21.30 mq	4,95 €	1,43 €	



## **Corrispondenza catastale**

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

## **PRECISAZIONI**

---

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 - secondo comma - del c.p.c.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 - secondo comma - del c.p.c.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO TERRA**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 - secondo comma - del c.p.c.

## **PATTI**

---

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha particomuni con altre unità immobiliari.

L'immobile risulta occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di affittuario, come da contratto di affitto registrato a Latina il 17/12/2012 al n. 11964 e come da contratto di affitto registrato a Latina il 17/12/2012 al n. 11975. Si precisa che la durata della locazione indicata nei contratti è di quindici anni.

Si indica l'inadeguatezza del canone ai sensi dell'art. 2923 terzo comma cod.civ.. Attualmente il canone di affitto esistente è stabilito nei suddetti contratti reg.ti il 17/12/2012 in €. 300,00 annui cadauno. Tale prezzo riguarda l'immobile esecutato unitamente ed altri immobili non oggetto della presente esecuzione.

L'immobile risulta occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di affittuario, come da contratti di affitto registrati a Latina il 17/12/2012 al n. 11964 e n. 11975. Si precisa che la durata della locazione indicata nel contratto è di quindici anni.

Si indica l'inadeguatezza del canone ai sensi dell'art. 2923 terzo comma cod.civ.. Attualmente il canone di affitto esistente è stabilito nel suddetto contratto reg.to il 17/12/2012 in €. 300,00 annui per ogni contratto. Tale prezzo riguarda l'immobile esecutato unitamente ed altri immobili non oggetto della presente esecuzione.

Il canone di affitto di terreni agricoli non è regolato da parametri generali o da norme specifiche ma viene determinato dall'andamento del mercato immobiliare relativo all'importo degli affitti pagati per beni simili,



nella stessa zona e con caratteristiche simili, confrontandolo con il calcolo mediante il saggio di capitalizzazione.

L'affitto del terreno agricolo nella zona in oggetto non viene indicato da valori medi, per cui ci si affida all'andamento del mercato immobiliare relativo all'importo degli affitti pagati per beni simili, nella stessa zona e con caratteristiche simili. nel nostro caso terreni simili e della stessa estensione con coltivazione di ulivi, hanno un affitto medio pari ad €. 2.000,00 annui, quindi pari ad €. 166,66/mese ed in c.t. €. 170,00/mese..

Lo scrivente tecnico, viste le non buone condizioni di manutenzione del terreno in oggetto e tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ritiene congruo indicare un prezzo di locazione mensile pari ad €/mese 170,00 e quindi pari ad €/annui 2.040,00.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO TERRA**

---

L'immobile risulta occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di affittuario, come da contratto di affitto registrato a Latina il 17/12/2012 al n. 11964 e come da contratto di affitto registrato a Latina il 17/12/2012 al n. 11975 . Si precisa che la durata della locazione indicata nel contratto è di quindici anni.

Si indica l'inadeguatezza del canone ai sensi dell'art.2923 terzo comma cod.civ.. Attualmente il canone di affitto esistente è stabilito nel suddetto contratto reg.to il 17/12/2012 in €. 300,00 annui. Tale prezzo riguarda l'immobile esecutato unitamente ed altri immobili non oggetto della presente esecuzione.

Per il calcolo del canone di affitto vedi bene n. 4.

#### **STATO CONSERVATIVO**

---

#### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

---

L'immobile pignorato nel suo insieme si presenta complessivamente in pessime condizioni di manutenzione e conservazione sia per le parti interne e per le parti esterne. Trattasi di un vetusto fabbricato al piano terra che allo stato attuale risulta in precarie condizioni di manutenzione e conservazione.

L' A.P.E. (attestato di prestazione energetica) per l'abitazione, è stato redatto in data 22/11/2023 dal tecnico abilitato Ing. Mastrantonio Simone è stato depositato alla Regione Lazio in data 22/11/2023 - id. 5902923000913163.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

---

L'immobile pignorato si presenta complessivamente in pessime condizioni di manutenzione e conservazione in quanto la coltivazione di uliveto è in stato di abbandono e quindi non in produzione.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO TERRA**

---

L'immobile pignorato si presenta complessivamente in pessime condizioni di manutenzione e conservazione in quanto la coltivazione di uliveto è in stato di abbandono e quindi non in produzione.

#### **PARTI COMUNI**

---



### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto immobiliare nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto immobiliare nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO TERRA**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto immobiliare nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

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

---

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

---

Si è riscontrata l'esistenza di usi civici gravanti sul bene pignorato su indicazione del tecnico incaricato dal Comune di Sonnino. L'importo da corrispondere per l'estinzione degli usi civici è stato quantificato all'interno del bene 4.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

---

Si è riscontrata l'esistenza di usi civici gravanti sul bene pignorato su indicazione del tecnico incaricato dal Comune di Sonnino. Per quanto riguarda i costi per la cancellazione degli usi civici essi sono stati già quantificati all'interno del bene 1.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO TERRA**

---

Si è riscontrata l'esistenza di usi civici gravanti sul bene pignorato su indicazione del tecnico incaricato dal Comune di Sonnino. Per quanto riguarda i costi per la cancellazione degli usi civici essi sono stati già quantificati all'interno del bene 1.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

---

L'immobile in oggetto per quanto riguarda il fabbricato ad uso abitazione al piano terra. esso è costituito da un locale ingresso cucina, una stanza ed un bagno. limitrofo ad esso vi è un locale ripostiglio con adiacente angolo servizi. la copertura è a tetto.

Le fondazioni non visibili e quindi non accertabili, sono presumibilmente del tipo a trincea in corrispondenza dei muri portanti perimetrali e centrali.

L'esposizione dell'immobile è la seguente: la facciata verso strada (via Valle Castagna) è esposta a ovest, la seconda, terza e quarta facciata sono tutte prospicienti aree agricole.

L'altezza interna è pari a mt. 2,70.



Le strutture portanti verticali del fabbricato sono in muratura e la copertura è a tetto.  
Le pareti esterne sono in muratura. Le pareti interne sono con tramezzatura in forati di laterizio ed intonaco civile, e finitura con tinteggiatura ovunque.  
La pavimentazione è in gres monocottura ovunque.  
Gli infissi esterni sono in legno in parerte con inferriate. Gli infissi interni sono in legno tamburato.  
Per quanto riguarda la dotazione di impianti, la rete idrica è alimentata dala rete idrica Comunale e la rete fognante scarica su impianto privato. Non vi è impianto di riscaldamento.  
Non vi è terreno esclusivo.  
Non vi sono soffitte, nè cantine o simili.  
Non vi sono dotazioni condominiali.  
Adiacente e limitrofo al fabbricato aziendale vi sono i terreni agricoli coltivati ad uliveto. la loro forma è regolare e la conformazione è in declivio (bene n. 4).

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

---

Trattasi di terreno agricolo coltivato ad uliveto limitrofo e circostante al piccolo fabbricato aziendale di cui al bene 3.  
Tale terreno è di forma irregolare e costeggia via Via Villa Castagna. la forma è come detto irregolare e la conformazione è in declivio.  
Gli ulivi presenti sul lotto sono attualmente improduttivi e risultano abbandonati.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO TERRA**

---

Trattasi di terreno agricolo coltivato ad uliveto limitrofo al piccolo fabbricato aziendale di cui al bene 3 ed in parte al bene n. 4.  
Tale terreno è di forma irregolare costeggia Via Villa Castagna. la forma è come detto irregolare e la conformazione è in declivio.  
Gli ulivi presenti sul lotto sono attualmente improduttivi e risultano abbandonati.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/12/2012



### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 25,00

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha partecomuni con altre unità immobiliari.

L'immobile risulta occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di affittuario, come da contratto di affitto registrato a Latina il 17/12/2012 al n. 11964 e come da contratto di affitto registrato a Latina il 17/12/2012 al n. 11975. Si precisa che la durata della locazione indicata nei contratti è di quindici anni.

Si indica l'inadeguatezza del canone ai sensi dell'art. 2923 terzo comma cod.civ.. Attualmente il canone di affitto esistente è stabilito nei suddetti contratti reg.ti il 17/12/2012 in €. 300,00 annui cadauno. Tale prezzo riguarda l'immobile esecutato unitamente ed altri immobili non oggetto della presente esecuzione.

L'immobile risulta occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di affittuario, come da contratti di affitto registrati a Latina il 17/12/2012 al n. 11964 e n. 11975. Si precisa che la durata della locazione indicata nel contratto è di quindici anni.

Si indica l'inadeguatezza del canone ai sensi dell'art. 2923 terzo comma cod.civ.. Attualmente il canone di affitto esistente è stabilito nel suddetto contratto reg.to il 17/12/2012 in €. 300,00 annui per ogni contratto. Tale prezzo riguarda l'immobile esecutato unitamente ed altri immobili non oggetto della presente esecuzione.

Il canone di affitto di terreni agricoli non è regolato da parametri generali o da norme specifiche ma viene determinato dall'andamento del mercato immobiliare relativo all'importo degli affitti pagati per beni simili, nella stessa zona e con caratteristiche simili, confrontandolo con il calcolo mediante il saggio di capitalizzazione.

L'affitto del terreno agricolo nella zona in oggetto non viene indicato da valori medi, per cui ci si affida all'andamento del mercato immobiliare relativo all'importo degli affitti pagati per beni simili, nella stessa zona e con caratteristiche simili. nel nostro caso terreni simili e della stessa estensione con coltivazione di ulivi, hanno un affitto medio pari ad €. 2.000,00 annui, quindi pari ad €. 166,66/mese ed in c.t. €. 170,00/mese..

Lo scrivente tecnico, viste le non buone condizioni di manutenzione del terreno in oggetto e tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ritiene congruo indicare un prezzo di locazione mensile pari ad €/mese 170,00 e quindi pari ad €/annui 2.040,00.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO TERRA**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/12/2012

### **Canoni di locazione**



Canone mensile: € 25,00

L'immobile risulta occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di affittuario, come da contratto di affitto registrato a Latina il 17/12/2012 al n. 11964 e come da contratto di affitto registrato a Latina il 17/12/2012 al n. 11975 . Si precisa che la durata della locazione indicata nel contratto è di quindici anni.

Si indica l'inadeguatezza del canone ai sensi dell'art.2923 terzo comma cod.civ.. Attualmente il canone di affitto esistente è stabilito nel suddetto contratto reg.to il 17/12/2012 in €. 300,00 annui. Tale prezzo riguarda l'immobile esecutato unitamente ed altri immobili non oggetto della presente esecuzione.

Per il calcolo del canone di affitto vedi bene n. 4.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/2001 al 05/11/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alvaro falessi di Priverno	19/01/2001	54631	17505
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	31/01/2001	2074	1387
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	07/02/2001	585	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/2001 al 05/11/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Alvaro Falessi di Priverno	19/01/2001	54631	17505
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	31/01/2001	2074	1387
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Latina	07/02/2001	585	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1984 al 05/03/2008	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alvaro Falessi di Priverno	24/11/1984	8911	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	04/12/1984		15100
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Latina	10/12/1984	8290			
Dal 28/12/1987 al 05/03/2008	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alvaro Falessi di Priverno	28/12/1987	16242	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	18/01/1988		783
<b>Registrazione</b>					





		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Latina	15/01/1988	271	
Dal 06/03/1998 al 05/08/2009	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alvaro Falessi di Priverno	06/03/1998	49174	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	26/03/1998		3564
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Latina	26/03/1998	996	
Dal 05/03/2008 al 05/11/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alvaro Falessi di Priverno	05/03/2008	67087	22569
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	19/03/2008	7852	4675
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Latina	18/03/2008	4424	
Dal 05/08/2009 al 05/11/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alvaro Falessi di Priverno	05/08/2008	67995	23247
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	12/08/2009	22626	14101
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Latina	11/08/2009	11438	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Privilegio** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Latina il 24/05/2013  
Reg. gen. 11585 - Reg. part. 1303  
Quota: 1/1  
Importo: € 331.453,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 276.210,00  
Rogante: Notaio Millozza Margherita  
Data: 07/05/2013  
N° repertorio: 24872  
N° raccolta: 12472
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Latina il 24/05/2013  
Reg. gen. 24872 - Reg. part. 12472  
Quota: 1/1  
Importo: € 331.453,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 276.210,00  
Rogante: Notaio Millozza Margherita  
Data: 07/05/2013  
N° repertorio: 24872  
N° raccolta: 12472

#### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 17/06/2022  
Reg. gen. 16874 - Reg. part. 12460  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 01/08/2022

Reg. gen. 21681 - Reg. part. 16170

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Privilegio** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Latina il 24/05/2013

Reg. gen. 11585 - Reg. part. 1303

Quota: 1/1

Importo: € 331.453,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 276.210,00

Rogante: Notaio Millozza Margherita

Data: 07/05/2013

N° repertorio: 24872

N° raccolta: 12472

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Latina il 24/05/2013

Reg. gen. 24872 - Reg. part. 12472

Quota: 1/1

Importo: € 331.453,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 276.210,00

Rogante: Notaio Millozza Margherita

Data: 07/05/2013

N° repertorio: 24872

N° raccolta: 12472

### **Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 17/06/2022

Reg. gen. 16874 - Reg. part. 12460

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 01/08/2022

Reg. gen. 21681 - Reg. part. 16170

Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO TERRA

### Iscrizioni

- **Privilegio** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Latina il 24/05/2013  
Reg. gen. 11585 - Reg. part. 1303  
Quota: 1/1  
Importo: € 331.453,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 276.210,00  
Rogante: Notaio Millozza Margherita  
Data: 07/05/2013  
N° repertorio: 24872  
N° raccolta: 12472
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Latina il 24/05/2013  
Reg. gen. 24872 - Reg. part. 12472  
Quota: 1/1  
Importo: € 331.453,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 276.210,00  
Rogante: Notaio Millozza Margherita  
Data: 07/05/2013  
N° repertorio: 24872  
N° raccolta: 12472

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 17/06/2022  
Reg. gen. 16874 - Reg. part. 12460  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 01/08/2022  
Reg. gen. 21681 - Reg. part. 16170  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

---

Il Piano Regolatore Generale di Sonnino classifica la zona in oggetto come "Agricola E1 normale". in tale zona valgono le norme di cui alla Legge Regionale n° 38/99 come modificata dalla Legge Regionale n° 8/2003. Tali norme Regionali vanno considerate nel confronto con le specifiche NTA del PRG del Comune di Sonnino, di cui alla Delibera C.C. n° 194/97 approvate dalla Regione Lazio con D.G.R. n° 282 del 15.05.2007. Tali norme prevedono per le gli annessi agricoli una sup. massima coperta di mq. 300, if. 0.03 mc/mq., la distanza minima dai confini 10 mt.. Per gli edifici destinati alla trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli il lotto minimo di 10.000 mq ed un indice di edificabilità (if) pari a 0,04 mc/mq.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

---

Il Piano Regolatore Generale di Sonnino classifica la zona in oggetto come "Agricola E1 normale". in tale zona valgono le norme di cui alla Legge Regionale n° 38/99 come modificata dalla Legge Regionale n° 8/2003. Tali norme Regionali vanno considerate nel confronto con le specifiche NTA del PRG del Comune di Sonnino, di cui alla Delibera C.C. n° 194/97 approvate dalla Regione Lazio con D.G.R. n° 282 del 15.05.2007. Tali norme prevedono per le gli annessi agricoli una sup. massima coperta di mq. 300, if. 0.03 mc/mq., la distanza minima dai confini 10 mt.. Per gli edifici destinati alla trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli il lotto minimo di 10.000 mq ed un indice di edificabilità (if) pari a 0,04 mc/mq.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO TERRA**

---

Il Piano Regolatore Generale di Sonnino classifica la zona in oggetto come "Agricola E1 normale". in tale zona valgono le norme di cui alla Legge Regionale n° 38/99 come modificata dalla Legge Regionale n° 8/2003. Tali norme Regionali vanno considerate nel confronto con le specifiche NTA del PRG del Comune di Sonnino, di cui alla Delibera C.C. n° 194/97 approvate dalla Regione Lazio con D.G.R. n° 282 del 15.05.2007. Tali norme prevedono per le gli annessi agricoli una sup. massima coperta di mq. 300, if. 0.03 mc/mq., la distanza minima dai confini 10 mt.. Per gli edifici destinati alla trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli il lotto minimo di 10.000 mq ed un indice di edificabilità (if) pari a 0,04 mc/mq.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente tecnico presso l'Ufficio Tecnico ed Ufficio Condono Edilizio del Comune di Sonnino, si è potuto verificare che l'immobile in oggetto è stato realizzato nel 1989 con Concessione a costruire n. 1.079 del 23/09/1989.

Tale Concessione a Costruire riguardava però un deposito agricolo delle dimensioni di mt. 6,60 x 4,00. E' stata in realtà realizzata una abitazione con parti abusive in ampliamento (bagno, ripostiglio e vano servizio).

Per tali variazioni di destinazione d'uso ed ampliamenti non risulta agli atti del Comune di Sonnino alcuna Autorizzazione rilasciata ed alcuna domanda di sanatoria presentata. Esiste anche un piccolo forno nelle vicinanze del fabbricato.



Si conclude quindi che non vi è regolarità edilizia per tale fabbricato che presenta sia ampliamenti abusivi che cambio di destinazione d'uso rispetto alla originaria Concessione a Costruire.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

---

Trattasi di terreno agricolo a coltivazione uliveto.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO TERRA**

---

Trattasi di terreno agricolo a coltivazione uliveto.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T**

---



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

## **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO TERRA**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame 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.

Si è ritenuto opportuno formare due lotti poichè l'azienda è posizionata nel suo nucleo principale sulla Strada Sonninese ove è anche ubicato il fabbricato principale e sede aziendale. di questo lotto fa parte appunto l'edificio aziendale ed i terreni agricoli con uliveti limitrofi.

Il secondo lotto è sito in un'altra zona di Sonnino, in via Valle Castagna ove vi sono principalmente terreni agricoli con uliveti ed un piccolo fabbricato adibito ad abitazione.

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

### **LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T-1-2  
Trattasi di una Struttura Aziendale per la trasformazione prodotti agricoli e Agriturismo sita al piano terra, primo e secondo con abitazione ed annesso terreno agricolo. Tale Struttura Aziendale per la trasformazione prodotti agricoli e Agriturismo, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di cui è affittuario il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è costituita da un fabbricato dislocato al piano terra, primo e secondo, parte del quale è destinato ad abitazione e da terreno agricolo circostante e limitrofo. Il tutto ubicato in zona agricola del Comune di Sonnino con ingresso direttamente prospiciente via Provinciale Sonninese Km. 4,5. La struttura Aziendale in oggetto, alla quale si accede tramite un ingresso carrabile posto appunto su Via provinciale Sonninese, attraverso un cancello ed una viabilità interna che conduce di fronte al complesso aziendale, non possiede area adibita a parcheggio. La struttura medesima è costituita da locali magazzini, depositi, laboratori, vendita e bagno al piano terra, ai quali si accede dalla piccola area



cortilizia antistante. La superficie utile netta dei locali aziendali posti al piano terra è pari a mq. 232,06 mentre la superficie lorda coperta è pari a mq. 272,90. L'altezza interna netta è pari a mt. 2,85. Tale piano terra è suddiviso in vari locali ad uso depositi, magazzini, bagno, ripostiglio, disimpegno, laboratori e vendita. L'abitazione posta al piano primo è costituita da un ingresso soggiorno - pranzo, una cucina con disimpegno, tre camere da letto e tre bagni. vi è un grande terrazzo su due lati e una stanza al piano secondo con bagnetto e terrazzino. La superficie utile abitabile della abitazione al piano primo è pari a mq. 92,93 mentre la superficie lorda coperta è pari a mq. 121,10. la stanza al piano secondo con bagnetto ha una superficie netta di mq. 18,38 ed una superficie lorda coperta di mq. 25,10. L'altezza interna netta è pari a mt. 2,85 La struttura portante dell'intero fabbricato è in cemento armato con tamponatura è in muratura e la copertura è a terrazza praticabile. Quanto sopra descritto è riportato nelle planimetrie di rilievo dello stato attuale e nell'estratto di mappa dei terreni agricoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 484, Sub. 2, Categoria D10 - Fig. 5, Part. 484, Sub. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 484, Qualità ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 277.368,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo per il quale il bene "de quo" viene comparato con altri beni simili per caratteristiche e consistenza, presenti nella stessa zona, di cui se ne conosce il prezzo realmente pagato, beni simili che in tempi recenti e sul medesimo mercato siano stati oggetto di libera contrattazione di compravendita. Il tutto attraverso l'acquisizione dei prezzi pagati risultanti da atti notarili recenti di compravendita di beni simili, mediati con i prezzi acquisiti per informazioni assunte presso le agenzie immobiliari più note nel Comune di Sonnino e mediati infine con i valori risultanti presso O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate - inerenti la zona oggetto di stima - riferiti al primo semestre dell'anno 2023 (vedi allegato).

Dalle indagini effettuate presso alcune agenzie immobiliari è risultato un prezzo medio pagato per beni simili nella stessa zona per le diverse tipologie pari a:

Per l'abitazione considerando che i valori dell'O.M.I. indicano un valore massimo di €/mq. 690,00 che si addice alla abitazione in oggetto che si trova in buone condizioni, considerando altresì che il mercato attuale e le agenzie immobiliari interpellate indicano valori che superano tale prezzo ed arrivano fino ad €/mq. 800,00, nel nostro caso si ritiene congruo applicare un un prezzo medio compreso tra quelli indicati, che ci da un valore unitario al metro quadro pari ad €. 700,00.

Per la porzione di fabbricato adibita a magazzini, locali trasformazione, lavorazione e vendita prodotti agricoli, considerando che i valori dell'O.M.I. indicano un valore medio di €/mq. 360,00 che si addice ai locali in oggetto che si trovano in buone condizioni, considerando altresì che il mercato attuale e le agenzie immobiliari interpellate indicano valori che superano tale prezzo ed arrivano fino ad €/mq. 490,00, nel nostro caso si ritiene congruo applicare un un prezzo medio compreso tra quelli indicati, che ci da un valore unitario al metro quadro pari ad €. 420,00. Tale prezzo nel calcolo della stima è equivalente al 60% del prezzo unitario applicato per l'intero immobile e/o 60% della superficie, per cui applicando il coeff. di ragguaglio del 60% alla superficie si ottiene lo stesso risultato.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T  
Trattasi di terreno agricolo circostante una Struttura Aziendale per la trasformazione prodotti agricoli e Agriturismo sita al piano terra, primo e secondo con abitazione. Tale terreno agricolo, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di cui è affittuario il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è costituita da due porzioni limitrofe ubicate in zona agricola del Comune di Sonnino con ingresso direttamente prospiciente via Provinciale Sonninese Km. 4,5. Tali terreni agricoli sono composti da un lotto circostante il fabbricato aziendale costituito dalla particelle n. 484, 589 e 379 ed esteso complessivamente mq. 3.759 al netto dell'area di sedime e circostante del fabbricato p.lla 484. vi è un altro appezzamento di terreno limitrofo e distinto dalla particella 279 estesa mq. 1.480. Entrambi i lotti sono di conformazione declive con sovrastanti piante di ulivo in numero di circa 150 e di età stimata in circa 40/50 anni, attualmente in stato di abbandono e non in produzione. Quanto sopra descritto è riportato nelle planimetrie di rilievo dello





stato attuale e nell'estratto di mappa dei terreni agricoli.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 484, Qualità ente urbano - Fig. 5, Part. 589, Qualità Oliveto - Fig. 5, Part. 379, Qualità Oliveto - Fig. 5, Part. 279, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 36.673,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo per il quale il bene "de quo" viene comparato con altri beni simili per caratteristiche e consistenza, presenti nella stessa zona, di cui se ne conosce il prezzo realmente pagato, beni simili che in tempi recenti e sul medesimo mercato siano stati oggetto di libera contrattazione di compravendita. Il tutto attraverso l'acquisizione dei prezzi pagati risultanti da atti notarili recenti di compravendita di beni simili, mediati con i prezzi acquisiti per informazioni assunte presso le agenzie immobiliari.

Per quanto concerne i terreni agricoli coltivati ad uliveto, per la loro vendita nella zona in oggetto non vengono indicati valori medi di riferimento, così come la valutazione delle piante di ulivo dipende dal loro stato attuale, dalla loro età e dalla loro produttività. Nel nostro caso trattasi di piante di ulivo in numero orientativo di 180, che sono in stato di abbandono e non sono in produzione ed il cui valore risulta quindi più basso visti i costi ed i tempi necessari per la loro messa in produzione (diversi anni). Si ritiene quindi congruo valutare il terreno in oggetto €. 7,00 per metro quadrato, all'interno di tale prezzo è compreso il valore delle singole piante di ulivo nelle attuali condizioni che possono essere valutati in circa €. 150,00 a pianta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Azienda agricola Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T-1-2	396,24 mq	700,00 €/mq	€ 277.368,00	100,00%	€ 277.368,00
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T	5239,00 mq	7,00 €/mq	€ 36.673,00	100,00%	€ 36.673,00
				Valore di stima:	€ 314.041,00

Valore di stima: € 314.041,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro: eliminazione usi civici	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 309.041,00**

### LOTTO 2



- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t  
Trattasi di una abitazione al piano terra circondata da terreni agricoli coltivati ad uliveto. Tale fabbricato è costituito da un edificio principale composto da due stanze ed un bagno, con ripostiglio e locale servizio limitrofi. La superficie utile netta della abitazione è pari a mq. 22,50, quella del ripostiglio è pari a mq. 7,05, il locale servizio è di mq. 1,60. l'altezza interna è di mt. 2,70 e la copertura è a tetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 242, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 242, Qualità ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 14.312,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo per il quale il bene "de quo" viene comparato con altri beni simili per caratteristiche e consistenza, presenti nella stessa zona, di cui se ne conosce il prezzo realmente pagato, beni simili che in tempi recenti e sul medesimo mercato siano stati oggetto di libera contrattazione di compravendita. Il tutto attraverso l'acquisizione dei prezzi pagati risultanti da atti notarili recenti di compravendita di beni simili, mediati con i prezzi acquisiti per informazioni assunte presso le agenzie immobiliari più note nel Comune di Sonnino e mediati infine con i valori risultanti presso O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate - inerenti la zona oggetto di stima - riferiti al primo semestre dell'anno 2023 (vedi allegato).

Dalle indagini effettuate presso alcune agenzie immobiliari è risultato un prezzo medio pagato per beni simili nella stessa zona per le diverse tipologie pari ad €/mq. 350,00.

Per l'abitazione considerando che i valori dell'O.M.I. indicano un valore medio di €/mq. 530,00 che non si addice alla abitazione in oggetto che si trova in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, considerando altresì che il mercato attuale e le agenzie immobiliari interpellate indicano valori che per beni simili pari a €/mq. 350,00, nel nostro caso si ritiene congruo applicare un prezzo inferiore a quelli indicati, che ci da un valore unitario al metro quadro pari ad €. 400,00.

A tale prezzo va detratto il costo per il ripristino della costruzione originaria con la demolizione delle porzioni abusive.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t  
Trattasi di terreni agricoli con coltivazione di uliveti. Tale terreno si disloca a nord di via Valle Castagna e sulla porzione posta a nord è ubicato il piccolo fabbricato di cui al bene 3. La conformazione dei terreni è declive e di forma irregolare, vi sono circa 300 piante di ulivo dell'età presunta di circa 40/50 anni. Attualmente tale uliveto non è in produzione ed è in stato di abbandono.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 79, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 164, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 165, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 166, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 243, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 54.320,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo per il quale il bene "de quo" viene comparato con altri beni simili per caratteristiche e consistenza, presenti nella stessa zona, di cui se ne conosce il prezzo realmente pagato, beni simili che in tempi recenti e sul medesimo mercato siano stati oggetto di libera contrattazione di compravendita. Il tutto attraverso l'acquisizione dei prezzi pagati risultanti da atti notarili recenti di compravendita di beni simili, mediati con i prezzi acquisiti per informazioni assunte presso le agenzie immobiliari.

Per quanto concerne i terreni agricoli coltivati ad uliveto, per la loro vendita nella zona in oggetto non vengono indicati valori medi di riferimento, così come la valutazione delle piante di ulivo dipende dal loro stato attuale, dalla loro età e dalla loro produttività. Nel nostro caso trattasi di piante di ulivo in numero orientativo di 300, che sono in stato di abbandono e non sono in produzione ed il cui valore risulta quindi più basso visti i costi ed i tempi necessari per la loro messa in produzione (diversi anni). Si ritiene quindi congruo valutare il terreno in oggetto €. 7,00 per metro quadrato, all'interno di tale prezzo sono compresi gli ulivi nelle attuali condizioni che possono essere valutati in circa €. 150,00 a pianta.



- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano terra  
Trattasi di terreni agricoli con coltivazione di uliveti. Tale terreno si disloca in parte a nord ed in parte a sud di via Valle Castagna. La conformazione dei terreni è declive e di forma irregolare, vi sono circa 400 piante di ulivo dell'età presunta di circa 40/50 anni. Attualmente tale uliveto non è in produzione ed è in stato di abbandono.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 96, Porz. 1, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 96, Porz. 2, Qualità Pascolo arborato - Fg. 25, Part. 150, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 151, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 230, Porz. 1, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 230, Porz. 2, Qualità Prato arborato - Fg. 25, Part. 235, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 74.550,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo per il quale il bene "de quo" viene comparato con altri beni simili per caratteristiche e consistenza, presenti nella stessa zona, di cui se ne conosce il prezzo realmente pagato, beni simili che in tempi recenti e sul medesimo mercato siano stati oggetto di libera contrattazione di compravendita. Il tutto attraverso l'acquisizione dei prezzi pagati risultanti da atti notarili recenti di compravendita di beni simili, mediati con i prezzi acquisiti per informazioni assunte presso le agenzie immobiliari.

Per quanto concerne i terreni agricoli coltivati ad uliveto, per la loro vendita nella zona in oggetto non vengono indicati valori medi di riferimento, così come la valutazione delle piante di ulivo dipende dal loro stato attuale, dalla loro età e dalla loro produttività. Nel nostro caso trattasi di piante di ulivo in numero orientativo di 400, che sono in stato di abbandono e non sono in produzione ed il cui valore risulta quindi più basso visti i costi ed i tempi necessari per la loro messa in produzione (diversi anni). Si ritiene quindi congruo valutare il terreno in oggetto €. 7,00 per metro quadrato, all'interno di tale prezzo sono compresi gli ulivi nelle attuali condizioni che possono essere valutati in circa €. 150,00 a pianta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t	35,78 mq	400,00 €/mq	€ 14.312,00	100,00%	€ 14.312,00
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t	7760,00 mq	7,00 €/mq	€ 54.320,00	100,00%	€ 54.320,00
<b>Bene N° 5</b> - Terreno Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano terra	10650,00 mq	7,00 €/mq	€ 74.550,00	100,00%	€ 74.550,00
Valore di stima:					€ 143.182,00

Valore di stima: € 143.182,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo



Oneri di regolarizzazione urbanistica- per demolizione porzioni abusive e regolarizzazione edilizia.	4000,00	€
Altro: eliminazione usi civici	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 134.182,00**

Per quanto concerne il fabbricato esistente si sono riscontrate parti abusive non sanabili all'attualità che quindi vanno demolite e va ripristinato il fabbricato originale. I costi di demolizione, unitamente all'aggiornamento catastale possono ammontare a circa €. 4.000,00.

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

Latina, li 25/03/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pandolfi Igino

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di accesso
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Titoli di proprietà
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali attuali (Aggiornamento al 05/11/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 05/11/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 05/11/2023)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetrie da rilievo e foto aeree
- ✓ N° 8 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - titoli edilizi, tavole progetto ed Abitabilità
- ✓ N° 10 Estratti di mappa - Estratti di mappa (Aggiornamento al 24/07/2023)
- ✓ N° 11 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 22/09/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Contratti di Affitto

- ✓ N° 13 Altri allegati - Osservatorio Immobiliare
- ✓ N° 14 Altri allegati - Attestati di Prestazione Energetica A.P.E. (Aggiornamento al 22/11/2023)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Ricevute Invio Perizia alle parti



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T-1-2  
Trattasi di una Struttura Aziendale per la trasformazione prodotti agricoli e Agriturismo sita al piano terra, primo e secondo con abitazione ed annesso terreno agricolo. Tale Struttura Aziendale per la trasformazione prodotti agricoli e Agriturismo, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di cui è affittuario il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è costituita da un fabbricato dislocato al piano terra, primo e secondo, parte del quale è destinato ad abitazione e da terreno agricolo circostante e limitrofo. Il tutto ubicato in zona agricola del Comune di Sonnino con ingresso direttamente prospiciente via Provinciale Sonninese Km. 4,5. La struttura Aziendale in oggetto, alla quale si accede tramite un ingresso carrabile posto appunto su Via provinciale Sonninese, attraverso un cancello ed una viabilità interna che conduce di fronte al complesso aziendale, non possiede area adibita a parcheggio. La struttura medesima è costituita da locali magazzini, depositi, laboratori, vendita e bagno al piano terra, ai quali si accede dalla piccola area cortilizia antistante. La superficie utile netta dei locali aziendali posti al piano terra è pari a mq. 232,06 mentre la superficie lorda coperta è pari a mq. 272,90. L'altezza interna netta è pari a mt. 2,85. Tale piano terra è suddiviso in vari locali ad uso depositi, magazzini, bagno, ripostiglio, disimpegno, laboratori e vendita. L'abitazione posta al piano primo è costituita da un ingresso soggiorno - pranzo, una cucina con disimpegno, tre camere da letto e tre bagni. vi è un grande terrazzo su due lati e una stanza al piano secondo con bagnetto e terrazzino. La superficie utile abitabile della abitazione al piano primo è pari a mq. 92,93 mentre la superficie lorda coperta è pari a mq. 121,10. la stanza al piano secondo con bagnetto ha una superficie netta di mq. 18,38 ed una superficie lorda coperta di mq. 25,10. L'altezza interna netta è pari a mt. 2,85 La struttura portante dell'intero fabbricato è in cemento armato con tamponatura è in muratura e la copertura è a terrazza praticabile. Quanto sopra descritto è riportato nelle planimetrie di rilievo dello stato attuale e nell'estratto di mappa dei terreni agricoli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 484, Sub. 2, Categoria D10 - Fg. 5, Part. 484, Sub. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 484, Qualità ente urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale di Sonnino classifica la zona in oggetto come "Agricola E1 normale". in tale zona valgono le norme di cui alla Legge Regionale n° 38/99 come modificata dalla Legge Regionale n° 8/2003. Tali norme Regionali vanno considerate nel confronto con le specifiche NTA del PRG del Comune di Sonnino, di cui alla Delibera C.C. n° 194/97 approvate dalla Regione Lazio con D.G.R. n° 282 del 15.05.2007. Tali norme prevedono per le gli annessi agricoli una sup. massima coperta di mq. 300, if. 0.03 mc/mq., la distanza minima dai confini 10 mt.. Per gli edifici destinati alla trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli il lotto minimo di 10.000 mq ed un indice di edificabilità (if) pari a 0,04 mc/mq.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T  
Trattasi di terreno agricolo circostante una Struttura Aziendale per la trasformazione prodotti agricoli e Agriturismo sita al piano terra, primo e secondo con abitazione. Tale terreno agricolo, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di cui è affittuario il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è costituita da due porzioni limitrofe ubicate in zona agricola del Comune di Sonnino con ingresso direttamente prospiciente via Provinciale Sonninese Km. 4,5. Tali terreni agricoli sono composti da un lotto circostante il fabbricato aziendale costituito dalla particelle n. 484, 589 e 379 ed esteso complessivamente mq. 3.759 al netto dell'area di sedime e circostante del fabbricato p.lla 484. vi è un altro appezzamento di terreno limitrofo e distinto dalla particella 279 estesa mq. 1.480. Entrambi i lotti cono di conformazione declive con sovrastanti piante di ulivo in numero di circa 150 e di età stimata in circa 40/50 anni, attualmente in stato di abbandono e non in produzione. Quanto sopra descritto è riportato nelle planimetrie di rilievo dello stato attuale e nell'estratto di mappa dei terreni agricoli.



Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 484, Qualità ente urbano - Fg. 5, Part. 589, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 379, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 279, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale di Sonnino classifica la zona in oggetto come "Agricola E1 normale". in tale zona valgono le norme di cui alla Legge Regionale n° 38/99 come modificata dalla Legge Regionale n° 8/2003. Tali norme Regionali vanno considerate nel confronto con le specifiche NTA del PRG del Comune di Sonnino, di cui alla Delibera C.C. n° 194/97 approvate dalla Regione Lazio con D.G.R. n° 282 del 15.05.2007. Tali norme prevedono per le gli annessi agricoli una sup. massima coperta di mq. 300, if. 0.03 mc/mq., la distanza minima dai confini 10 mt.. Per gli edifici destinati alla trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli il lotto minimo di 10.000 mq ed un indice di edificabilità (if) pari a 0,04 mc/mq.

**Prezzo base d'asta: € 309.041,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t  
Trattasi di una abitazione al piano terra circondata da terreni agricoli coltivati ad uliveto. Tale fabbricato è costituito da un edificio principale composto da due stanze ed un bagno, con ripostiglio e locale servizio limitrofi. La superficie utile netta della abitazione è pari a mq. 22,50, quella del ripostiglio è pari a mq. 7,05, il locale servizio è di mq. 1,60. l'altezza interna è di mt. 2,70 e la copertura è a tetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 242, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 242, Qualità ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale di Sonnino classifica la zona in oggetto come "Agricola E1 normale". in tale zona valgono le norme di cui alla Legge Regionale n° 38/99 come modificata dalla Legge Regionale n° 8/2003. Tali norme Regionali vanno considerate nel confronto con le specifiche NTA del PRG del Comune di Sonnino, di cui alla Delibera C.C. n° 194/97 approvate dalla Regione Lazio con D.G.R. n° 282 del 15.05.2007. Tali norme prevedono per le gli annessi agricoli una sup. massima coperta di mq. 300, if. 0.03 mc/mq., la distanza minima dai confini 10 mt.. Per gli edifici destinati alla trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli il lotto minimo di 10.000 mq ed un indice di edificabilità (if) pari a 0,04 mc/mq.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t  
Trattasi di terreni agricoli con coltivazione di uliveti. Tale terreno si disloca nord di via Valle Castagna e sulla pozione posta a nord è ubicato il piccolo fabbricato di cui al bene 3. La conformazione dei terreni è declive e di forma irregolare, vi sono circa 300 piante di ulivo dell'età presunta di circa 40/50 anni. Attualmente tale uliveto non è in produzione ed è in stato di abbandono. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 79, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 164, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 165, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 166, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 243, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale di Sonnino classifica la zona in oggetto come "Agricola E1 normale". in tale zona valgono le norme di cui alla Legge Regionale n° 38/99 come modificata dalla Legge Regionale n° 8/2003. Tali norme Regionali vanno considerate nel confronto con le specifiche NTA del PRG del Comune di Sonnino, di cui alla Delibera C.C. n° 194/97 approvate dalla Regione Lazio con D.G.R. n° 282 del 15.05.2007. Tali norme prevedono per le gli annessi agricoli una sup. massima coperta di mq. 300, if. 0.03 mc/mq., la distanza minima dai confini 10 mt.. Per gli edifici destinati alla trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli il lotto minimo di 10.000 mq ed un indice di edificabilità (if) pari a 0,04 mc/mq.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano terra  
Trattasi di terreni agricoli con coltivazione di uliveti. Tale terreno si disloca in parte a nord ed in parte a



sud di via Valle Castagna. La conformazione dei terreni è declive e di forma irregolare, vi sono circa 400 piante di ulivo dell'età presunta di circa 40/50 anni. Attualmente tale uliveto non è in produzione ed è in stato di abbandono.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 96, Porz. 1, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 96, Porz. 2, Qualità Pascolo arborato - Fg. 25, Part. 150, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 151, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 230, Porz. 1, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 230, Porz. 2, Qualità Prato arborato - Fg. 25, Part. 235, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale di Sonnino classifica la zona in oggetto come "Agricola E1 normale". in tale zona valgono le norme di cui alla Legge Regionale n° 38/99 come modificata dalla Legge Regionale n° 8/2003. Tali norme Regionali vanno considerate nel confronto con le specifiche NTA del PRG del Comune di Sonnino, di cui alla Delibera C.C. n° 194/97 approvate dalla Regione Lazio con D.G.R. n° 282 del 15.05.2007. Tali norme prevedono per le gli annessi agricoli una sup. massima coperta di mq. 300, if. 0.03 mc/mq., la distanza minima dai confini 10 mt.. Per gli edifici destinati alla trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli il lotto minimo di 10.000 mq ed un indice di edificabilità (if) pari a 0,04 mc/mq.

**Prezzo base d'asta: € 134.182,00**





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 137/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 309.041,00**

<b>Bene N° 1 - Azienda agricola</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Azienda agricola Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 484, Sub. 2, Categoria D10 - Fg. 5, Part. 484, Sub. 3, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 484, Qualità ente urbano	<b>Superficie</b>	396,24 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile pignorato si presenta complessivamente in buone condizioni di manutenzione e conservazione, sia per le parti interne che per le parti esterne. In zona esiste la rete idrica ma non la rete fognante Comunale. Buone sono apparse le condizioni statiche e strutturali e l'immobile è agibile. Gli A.P.E. (attestati di prestazione energetica) sia per l'abitazione che per il fabbricato agricolo D/10, sono stati redatti in data 22/11/2023 dal tecnico abilitato Ing. Mastrantonio Simone è stato depositato alla Regione Lazio in data 22/11/2023 - id. 590292300091131190 ed id. 5902923000913159.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una Struttura Aziendale per la trasformazione prodotti agricoli e Agriturismo sita al piano terra, primo e secondo con abitazione ed annesso terreno agricolo. Tale Struttura Aziendale per la trasformazione prodotti agricoli e Agriturismo, di proprietà di **** Omissis **** di cui è affittuario il Sig. **** Omissis **** è costituita da un fabbricato dislocato al piano terra, primo e secondo, parte del quale è destinato ad abitazione e da terreno agricolo circostante e limitrofo. Il tutto ubicato in zona agricola del Comune di Sonnino con ingresso direttamente prospiciente via Provinciale Sonninese Km. 4,5. La struttura Aziendale in oggetto, alla quale si accede tramite un ingresso carrabile posto appunto su Via provinciale Sonninese, attraverso un cancello ed una viabilità interna che conduce di fronte al complesso aziendale, non possiede area adibita a parcheggio. La struttura medesima è costituita da locali magazzini, depositi, laboratori, vendita e bagno al piano terra, ai quali si accede dalla piccola area cortilizia antistante. La superficie utile netta dei locali aziendali posti al piano terra è pari a mq. 232,06 mentre la superficie lorda coperta è pari a mq. 272,90. L'altezza interna netta è pari a mt. 2,85. Tale piano terra è suddiviso in vari locali ad uso depositi, magazzini, bagno, ripostiglio, disimpegno, laboratori e vendita. L'abitazione posta al piano primo è costituita da un ingresso soggiorno - pranzo, una cucina con disimpegno, tre camere da letto e tre bagni. vi è un grande terrazzo su due lati e una stanza al piano secondo con bagnetto e terrazzino. La superficie utile abitabile della abitazione al piano primo è pari a mq. 92,93 mentre la superficie lorda coperta è pari a mq. 121,10. la stanza al piano secondo con bagnetto ha una superficie netta di mq. 18,38 ed una superficie lorda coperta di mq. 25,10. L'altezza interna netta è pari a mt. 2,85 La struttura portante dell'intero fabbricato è in cemento armato con tamponatura è in muratura e la copertura è a terrazza praticabile. Quanto sopra descritto è riportato nelle planimetrie di rilievo dello stato attuale e nell'estratto di mappa dei terreni agricoli.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 484, Qualità ente urbano - Fig. 5, Part. 589, Qualità Oliveto - Fig. 5, Part. 379, Qualità Oliveto - Fig. 5, Part. 279, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	5239,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile pignorato si presenta complessivamente in pessime condizioni di manutenzione e conservazione in quanto la coltivazione di uliveto è in stato di abbandono e quindi non in produzione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno agricolo circostante una Struttura Aziendale per la trasformazione prodotti agricoli e Agriturismo sita al piano terra, primo e secondo con abitazione. Tale terreno agricolo, di proprietà di **** Omissis **** di cui è affittuario il Sig. **** Omissis **** è costituita da due porzioni limitrofe ubicate in zona agricola del Comune di Sonnino con ingresso direttamente prospiciente via Provinciale Sonninese Km. 4,5. Tali terreni agricoli sono composti da un lotto circostante il fabbricato aziendale costituito dalla particelle n. 484, 589 e 379 ed esteso complessivamente mq. 3.759 al netto dell'area di sedime e circostante del fabbricato p.lla 484. vi è un altro appezzamento di terreno limitrofo e distinto dalla particella 279 estesa mq. 1.480. Entrambi i lotti cono di conformazione declive con sovrastanti piante di ulivo in numero di circa 150 e di età stimata in circa 40/50 anni, attualmente in stato di abbandono e non in produzione. Quanto sopra descritto è riportato nelle planimetrie di rilievo dello stato attuale e nell'estratto di mappa dei terreni agricoli.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.182,00

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 25, Part. 242, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fig. 25, Part. 242, Qualità ente urbano	<b>Superficie</b>	35,78 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile pignorato nel suo insieme si presenta complessivamente in pessime condizioni di manutenzione e conservazione sia per le parti interne e per le parti esterne. Trattasi di un vetusto fabbricato al piano terra che allo stato attuale risulta in precarie condizioni di manutenzione e conservazione. L' A.P.E. (attestato di prestazione energetica) per l'abitazione, è stato redatto in data 22/11/2023 dal tecnico abilitato Ing. Mastrantonio Simone è stato depositato alla Regione Lazio in data 22/11/2023 - id. 5902923000913163.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una abitazione al piano terra circondata da terreni agricoli coltivati ad uliveto. Tale fabbricato è costituito da un edificio principale composto da due stanze ed un bagno, con ripostiglio e locale servizio limitrofi. La superficie utile netta della abitazione è pari a mq. 22,50, quella del ripostiglio è pari a mq. 7,05, il locale servizio è di mq. 1,60. l'altezza interna è di mt. 2,70 e la copertura è a tetto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------

<b>Bene N° 4 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano t		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 25, Part. 79, Qualità Oliveto - Fig. 25, Part. 164, Qualità Oliveto - Fig. 25, Part. 165, Qualità Oliveto - Fig. 25, Part. 166, Qualità Oliveto - Fig. 25, Part. 243, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	7760,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile pignorato si presenta complessivamente in pessime condizioni di manutenzione e conservazione in quanto la coltivazione di uliveto è in stato di abbandono e quindi non in produzione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreni agricoli con coltivazione di uliveti. Tale terreno si disloca a nord di via Valle Castagna e sulla pozione posta a nord è ubicato il piccolo fabbricato di cui al bene 3. La conformazione dei terreni è declive e di forma irregolare, vi sono circa 300 piante di ulivo dell'età presunta di circa 40/50 anni. Attualmente tale uliveto non è in produzione ed è in stato di abbandono.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

<b>Bene N° 5 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sonnino (LT) - via Valle Castagna, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 25, Part. 96, Porz. 1, Qualità Oliveto - Fig. 25, Part. 96, Porz. 2, Qualità Pascolo arborato - Fig. 25, Part. 150, Qualità Oliveto - Fig. 25, Part. 151, Qualità Oliveto - Fig. 25, Part. 230, Porz. 1, Qualità Oliveto - Fig. 25, Part. 230, Porz. 2, Qualità Prato arborato - Fig. 25, Part. 235, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	10650,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile pignorato si presenta complessivamente in pessime condizioni di manutenzione e conservazione in quanto la coltivazione di uliveto è in stato di abbandono e quindi non in produzione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreni agricoli con coltivazione di uliveti. Tale terreno si disloca in parte a nord ed in parte a sud di via Valle Castagna. La conformazione dei terreni è declive e di forma irregolare, vi sono circa 400 piante di ulivo dell'età presunta di circa 40/50 anni. Attualmente tale uliveto non è in produzione ed è in stato di abbandono.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile
------------------------------	---



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T-1-2**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Latina il 24/05/2013  
Reg. gen. 24872 - Reg. part. 12472  
Quota: 1/1  
Importo: € 331.453,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 276.210,00  
Rogante: Notaio Millozza Margherita  
Data: 07/05/2013  
N° repertorio: 24872  
N° raccolta: 12472
- **Privilegio** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Latina il 24/05/2013  
Reg. gen. 11585 - Reg. part. 1303  
Quota: 1/1  
Importo: € 331.453,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 276.210,00  
Rogante: Notaio Millozza Margherita  
Data: 07/05/2013  
N° repertorio: 24872  
N° raccolta: 12472

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 17/06/2022  
Reg. gen. 16874 - Reg. part. 12460  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 01/08/2022  
Reg. gen. 21681 - Reg. part. 16170  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA PROVINCIALE SONNINESE KM. 4,5, PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Latina il 24/05/2013  
Reg. gen. 24872 - Reg. part. 12472  
Quota: 1/1  
Importo: € 331.453,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 276.210,00  
Rogante: Notaio Millozza Margherita  
Data: 07/05/2013  
N° repertorio: 24872  
N° raccolta: 12472
- **Privilegio** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Latina il 24/05/2013  
Reg. gen. 11585 - Reg. part. 1303  
Quota: 1/1  
Importo: € 331.453,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 276.210,00  
Rogante: Notaio Millozza Margherita  
Data: 07/05/2013  
N° repertorio: 24872  
N° raccolta: 12472

### **Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 17/06/2022  
Reg. gen. 16874 - Reg. part. 12460  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 01/08/2022  
Reg. gen. 21681 - Reg. part. 16170  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Latina il 24/05/2013  
Reg. gen. 24872 - Reg. part. 12472  
Quota: 1/1  
Importo: € 331.453,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 276.210,00  
Rogante: Notaio Millozza Margherita  
Data: 07/05/2013  
N° repertorio: 24872  
N° raccolta: 12472
- **Privilegio** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Latina il 24/05/2013  
Reg. gen. 11585 - Reg. part. 1303  
Quota: 1/1  
Importo: € 331.453,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 276.210,00  
Rogante: Notaio Millozza Margherita  
Data: 07/05/2013  
N° repertorio: 24872  
N° raccolta: 12472

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 17/06/2022  
Reg. gen. 16874 - Reg. part. 12460  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 01/08/2022  
Reg. gen. 21681 - Reg. part. 16170  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO T

### Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Latina il 24/05/2013  
Reg. gen. 24872 - Reg. part. 12472  
Quota: 1/1  
Importo: € 331.453,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 276.210,00  
Rogante: Notaio Millozza Margherita  
Data: 07/05/2013  
N° repertorio: 24872  
N° raccolta: 12472
- **Privilegio** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Latina il 24/05/2013  
Reg. gen. 11585 - Reg. part. 1303  
Quota: 1/1  
Importo: € 331.453,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 276.210,00  
Rogante: Notaio Millozza Margherita  
Data: 07/05/2013  
N° repertorio: 24872  
N° raccolta: 12472

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 17/06/2022  
Reg. gen. 16874 - Reg. part. 12460  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 01/08/2022  
Reg. gen. 21681 - Reg. part. 16170  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA VALLE CASTAGNA, PIANO TERRA

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Latina il 24/05/2013  
Reg. gen. 24872 - Reg. part. 12472  
Quota: 1/1  
Importo: € 331.453,00





A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 276.210,00

Rogante: Notaio Millozza Margherita

Data: 07/05/2013

N° repertorio: 24872

N° raccolta: 12472

- **Privilegio** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Latina il 24/05/2013

Reg. gen. 11585 - Reg. part. 1303

Quota: 1/1

Importo: € 331.453,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 276.210,00

Rogante: Notaio Millozza Margherita

Data: 07/05/2013

N° repertorio: 24872

N° raccolta: 12472

### **Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 17/06/2022

Reg. gen. 16874 - Reg. part. 12460

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 01/08/2022

Reg. gen. 21681 - Reg. part. 16170

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

