

# STUDIO GUIDI

STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

ARCHITETTO NATALIA GUIDI  
C.F. GDUNTL65E56E472Q  
P.I. 01645600592

## TRIBUNALE DI LATINA

E.I. 84/2021

### RELAZIONE INTEGRATIVA

### STIMA DEL LOTTO 4 PRECEDENTEMENTE STRALCIATO.

A seguito delle indagini effettuate dalla scrivente in merito alla proprietà ed alla intestazione dei lotti di terreno ubicati in territorio comunale di Sonnino, individuati catastalmente al foglio 18 con le particelle 503 e 507, alla seguente richiesta dell'avvocato Persichetti ed alla comunicazione del Tribunale di Latina n° 24662173s nella quale il G.E. dott.ssa Saviano concedeva 90m gg. per la redazione della stima del bene individuato nella perizia già depositata con il LOTTO n° 4, si precisa quanto segue:

Lo scrivente CTU ha provveduto a chiedere verifica della proprietà dei terreni in oggetto all'ufficio preposto dell'Agenzia del Territorio, fornendo copia del Decreto prefettizio di esproprio del terreno e dell'atto di donazione della signora [redacted] a favore di [redacted] in richiesta di verifica dei frazionamenti che hanno generato le surrichiamate particelle, l'UTE di Latina, accertata e verificata la genesi delle particelle 503 e 507 ha provveduto a rettificare i dati degli Intestati e a comunicarlo alla scrivente.

Dopo aver ricevuto tale comunicazione che si allega in calce alla presente relazione, la scrivente CTU ha provveduto ad effettuare un sopralluogo al fine di determinare il valore del bene.

#### PROPRIETA'

Effettuata la visura catastale che si allega in calce alla presente, il terreno suindicato risulta intestato al signor

#### DESCRIZIONE

I due lotti sono contigui, la particella 503 è ubicata a valle della proprietà, posta in prossimità della strada Terracina-Prossedi si estende per una superficie di mq. 1090 ed è classificata catastalmente come Uliveto.

La particella 507, che è quella di maggiore estensione, occupa una superficie di mq. 93.305 è classificata come pascolo cespugliato che indica un terreno vocato al pascolo, sparso di cespugli e rocce che limitano a ristrette zone la produzione dell'erba.

Il terreno è posto su uno dei versanti del crinale della collina.

L'accesso ad esso è possibile mediante due accessi una a monte ed uno a valle della proprietà.

L'accesso posto a valle è raggiungibile dalla strada provinciale 73 che costeggia la proprietà, dalla quale parte una stradina di campagna, piccola e priva di asfalto, come si evince dalla immagine di seguito riportata

LATINA via A.Saffi n° 29 04100 Latina tel. +39 07731646020

e-mail: [nataliaguidiarchitetto@gmail.com](mailto:nataliaguidiarchitetto@gmail.com)



# STUDIO GUIDI

STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

**ARCHITETTO NATALIA GUIDI**  
**C.F. GDUNTL65E56E472Q**  
**P.I. 01645600592**

03/05/24, 18:15

SP73 - Google Maps

Google Maps SP73



Lazio

Google Street View

ott 2015

Visualizza le data più recenti

Data dell'immagine: ott 2015 © 2024 Google



<https://www.google.com/maps/@41.4166767,13.1964662,3a,75y,6.52h,82.79t/data=!3m8!1e1!3m8!1s2!1MQwilmULqDcpO-HysAVAI2e0I5s2015!001T000000!6shltas.%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2F...> 1/1

Percorso un tratto di questa stradina di circa 500 metri si giunge al terreno di proprietà'.

L'altro accesso mediante piccola strada comunale di montagna (strada comunale Morgazzano) dalla parte alta della collina consente di arrivare, sempre attraverso una stretta strada di collina fino a circa 170/200 metri dalla proprietà' con strada asfaltata, poi si deve continuare a piedi su una stradina di campagna e di seguito su una mulattiera, scomoda e piena di rocce come si evince dalle foto allegata alla presente integrazione di perizia.

**LATINA via A.Saffi n° 29 04100 Latina tel. +39 07731646020**

e-mail: [nataliaguidiarchitetto@gmail.com](mailto:nataliaguidiarchitetto@gmail.com)

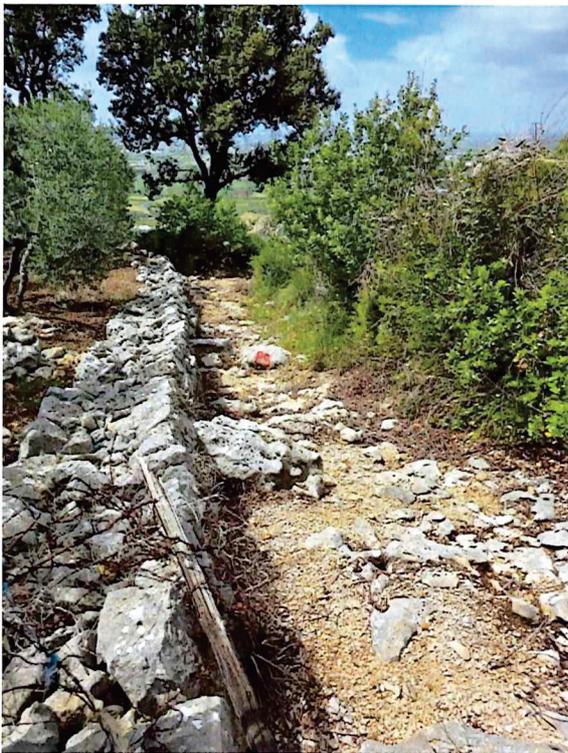


## STUDIO GUIDI

STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

---

ARCHITETTO NATALIA GUIDI  
C.F. GDUNTL65E56E472Q  
P.I. 01645600592



LATINA via A.Saffi n° 29 04100 Latina tel. +39 07731646020

e-mail: [nataliaguidiarchitetto@gmail.com](mailto:nataliaguidiarchitetto@gmail.com)



## STUDIO GUIDI

STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

ARCHITETTO NATALIA GUIDI  
C.F. GDUNTL65E56E472Q  
P.I. 01645600592

Il terreno risulta abbandonato ed inaccessibile per la fitta presenza di erbacce alte ed infestanti.



E' stato possibile scorgere, facendosi spazio tra le erbacce il tipo di terreno.

Esso presenta qualche albero, cespugli e rocce e si sviluppa su dislivello, va degradando verso la strada sottostante.

Dalle verifiche effettuate dalle mappe, il dislivello che si presenta dal punto di accesso dalla piccola mulattiera fino alla quota a ridosso della strada è di circa 110 metri . Presenta una configurazione disomogenea con pendenze varie.

### STIMA

Ai fini della valutazione dobbiamo tenere conto della difficoltà di accesso ai luoghi, oltre che alla consistenza della proprietà.

La principale caratteristica a Pascolo cespuglioso con presenza di rocce non rende molto appetibile il terreno.

L'intera proprietà si estende per mq 93395,00.

LATINA via A.Saffi n° 29 04100 Latina tel. +39 07731646020

e-mail: [nataliaquidiarchitetto@gmail.com](mailto:nataliaquidiarchitetto@gmail.com)



## STUDIO GUIDI

STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

---

ARCHITETTO NATALIA GUIDI  
C.F. GDUNTL65E56E472Q  
P.I. 01645600592

Lo scrivente CTU, alla luce di quanto suesposto, considerando la difficoltà ad arrivare alla proprietà, vista la morfologia del terreno, le caratteristiche dello stesso che in parte il terreno deve essere ripulito valuta il terreno €/ha 5.000.

**La superficie complessiva della proprietà è mq. 93395,00 per un totale di €. 47.197,50 .**

**(leggasi quarantasettemilacentonovantasette/50).**

La presente costituisce parte integrante della perizia di stima già in atti e depositata sul portale procedure.it.

Latina, 08/05/2024

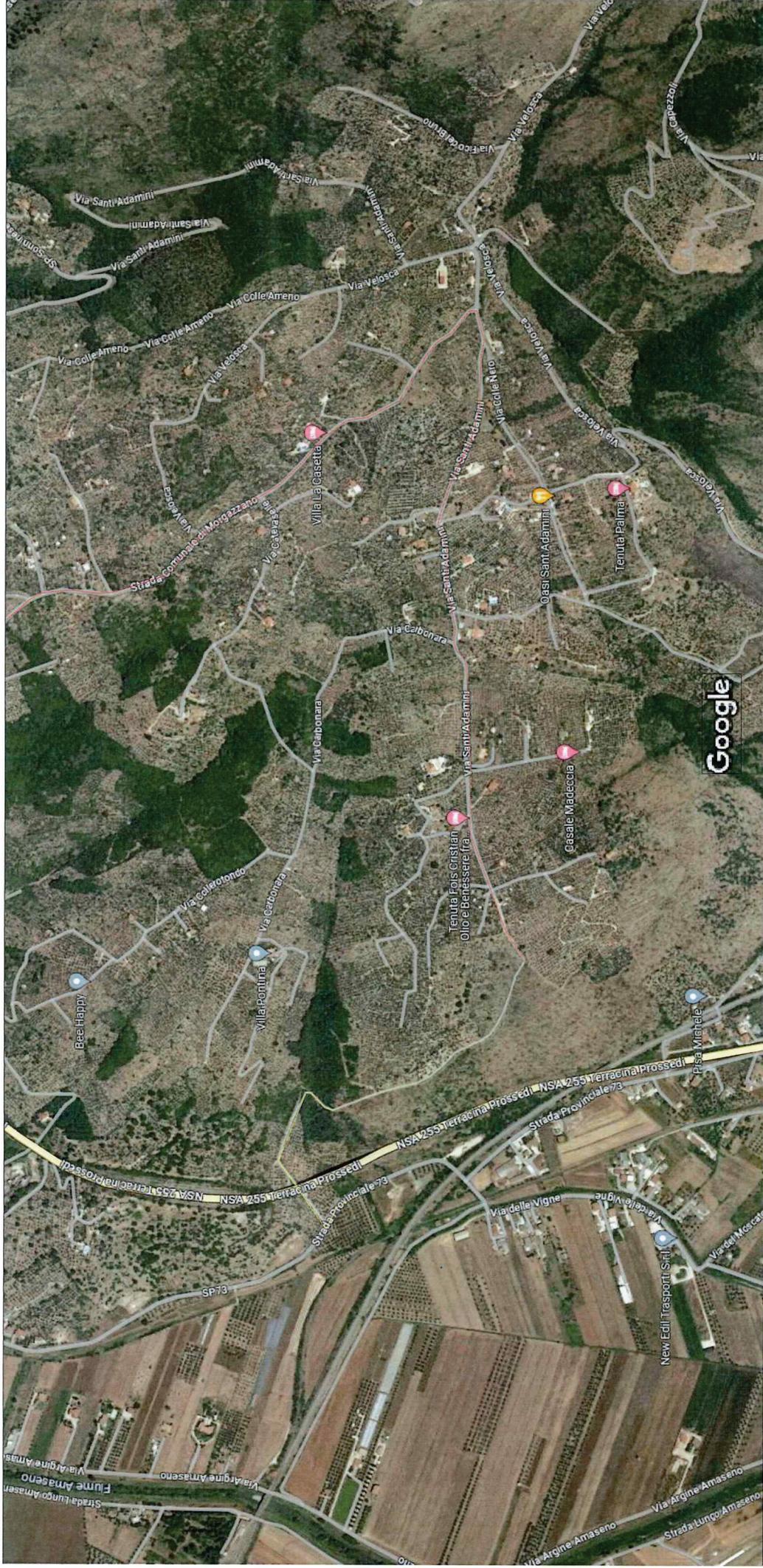
LATINA via A.Saffi n° 29 04100 Latina tel. +39 07731646020

e-mail: [nataliaguidiarchitetto@gmail.com](mailto:nataliaguidiarchitetto@gmail.com)

---



Immagini ©2024 CNES / Airbus,Maxar Technologies,Dati cartografici ©2024 200 m





Data: 26/03/2024



Direzione Provinciale di Latina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di  
SONNINO (I832) Ora:  
09:41:06

Numero Pratica: T63121/2024

Pag: 3 - Fine

> **Totale Parziale**

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 3,10** Reddito agrario: **euro 1,13** Superficie: **1.090 m<sup>2</sup>**

---

> **Totale generale**

Catasto Terreni

Totale immobili: 2 Reddito dominicale: **euro 32,01** Reddito agrario: **euro 10,77** Superficie: **94.395 m<sup>2</sup>**

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

