
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE PROCEDURE FALLIMENTARI

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

Contro:

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

Oggetto:

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

Identificati al C.T.:

- Foglio 41 Particelle 5



SOMMARIO

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

INCARICO

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

PREMESSA

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

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

DESCRIZIONE

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

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

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

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

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

LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, risultano intestati a:

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

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

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

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

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

DATI CATASTALI

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

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione

PATTI

Non si è riscontrata la presenza di patti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non necessario in quanto si tratta di terreni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in fase di sopralluogo risulta essere occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Terreno censito al Foglio: 41 Particella: 5

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non necessario in quanto si tratta di terreni

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non necessario in quanto si tratta di terreni

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

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

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

Valore di stima: **€ 9.644,32**

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

Fondi, li 19/07/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

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

LOTTO UNICO

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

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

Prezzo base d'asta: € 9.644,32

SCHEMA RIASSUNTIVO

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

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