
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE PROCEDURE FALLIMENTARI

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

Contro:

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

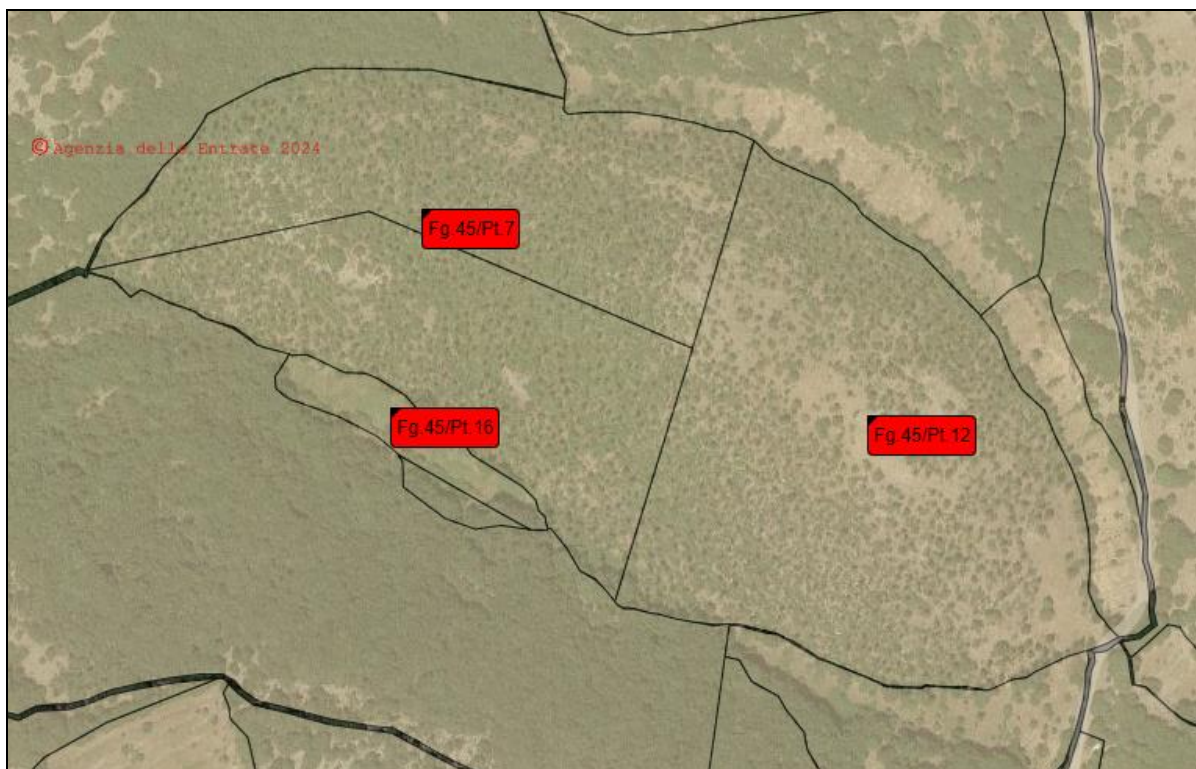
Oggetto:

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

Identificati al C.T.:

- Foglio 45 Particelle 7-12-16

- Foglio 46 Particelle 40



SOMMARIO

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

INCARICO

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

PREMESSA

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

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

DESCRIZIONE

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

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

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

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

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

LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, risultano intestati a:

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

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

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

Terreno censito al Foglio: 45 Particella: 16

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

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

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

CONFINI

Nord: Altra U.I.U.

Est: Altra U.I.U.

Sud: Altra U.I.U.

Ovest: Altra U.I.U.

CONSISTENZA

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

DATI CATASTALI

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

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione

PATTI

Non si è riscontrata la presenza di patti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non necessario in quanto si tratta di terreni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in fase di sopralluogo risulta essere occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/1997 al 07/12/2023	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

Terreno censito al Foglio: 45 Particella: 12

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

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

Terreno censito al Foglio: 45 Particella: 16

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non necessario in quanto si tratta di terreni

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non necessario in quanto si tratta di terreni

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

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

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

Valore di stima: € 47.581,77

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

Fondi, li 19/07/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

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

LOTTO UNICO

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

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

Prezzo base d'asta: € 47.581,77

SCHEMA RIASSUNTIVO

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

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