
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lattanzi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 217/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	15
Descrizione	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	17
Precisazioni.....	18
Patti	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18



Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 3	23
Descrizione	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità	24
Confini	25
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali	25
Precisazioni.....	26
Patti	26
Stato conservativo	26
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 4.....	30
Descrizione	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Titolarità	31
Confini	31
Consistenza.....	32
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Dati Catastali	32
Precisazioni.....	33
Patti	33
Stato conservativo	33
Parti Comuni.....	33



Servitù, censo, livello, usi civici	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione	34
Provenienze Ventennali	34
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	36
Regolarità edilizia	36
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Lotto 5	37
Descrizione	38
Completezza documentazione ex art. 567.....	38
Titolarità	38
Confini	39
Consistenza.....	39
Cronistoria Dati Catastali.....	39
Dati Catastali	39
Precisazioni.....	40
Patti	40
Stato conservativo	40
Parti Comuni.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione	40
Provenienze Ventennali	41
Formalità pregiudizievoli	41
Normativa urbanistica	42
Regolarità edilizia	43
Vincoli od oneri condominiali.....	43
Stima / Formazione lotti	44
Lotto 1	44
Lotto 2	45
Lotto 3	47
Lotto 4	48
Lotto 5	50
Riepilogo bando d'asta	52
Lotto 1	52
Lotto 2	52
Lotto 3	52



Lotto 4	53
Lotto 5	53
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 217/2020 del R.G.E.	54
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 98.850,00	54
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 14.726,25	54
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 1.000,00	54
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 6.820,00	55
Lotto 5	55
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	57
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Capitano Vincenzo Pellegrini n. 15, interno 6, piano 3	57
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Capitano Vincenzo Pellegrini n.45	57
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Località Morgazzano	58
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Località Morgazzano	58
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - LOCALITA' STARSA, Via Argine Amaseno - Foglio 18, Particella 177	59



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Lattanzi Marco, con studio in Via Telemaco Signorini, 10 - 04100 - Latina (LT), email m.lattanzi81@gmail.com, PEC marco.lattanzi@geopec.it, Tel. 349 2921454, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Capitano Vincenzo Pellegrini n. 15, interno 6, piano 3 (Coord. Geografiche: 41.41460729059274, 13.249170758522556)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Capitano Vincenzo Pellegrini n.45
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Località Morgazzano (Coord. Geografiche: 41.425225, 13.207106)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Località Morgazzano
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - LOCALITA' STARSA, Via Argine Amaseno - Foglio 18, Particella 177



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Capitano Vincenzo Pellegrini n. 15, interno 6, piano 3

DESCRIZIONE

Trattasi di Unità immobiliare facente parte di un fabbricato di 4 piani fuori terra, così composto, garage e locali deposito al piano terra e appartamenti sui restanti piani.

L'immobile in oggetto è così composto:

Ingresso, Cucina, Sala, bagno e antibagno, camera matrimoniale, camera da letto singola e ripostiglio

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/100)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/100)

CONFINI

L'immobile in oggetto, confina a Nord con il vano scala condominiale, a Sud con altra proprietà, ad Ovest con la corte del fabbricato, ad Est con la via principale di accesso - Via Capitano Vincenzo Pellegrini

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,76 mq	108,85 mq	1,00	108,85 mq	2,85 m	3
Totale superficie convenzionale:				108,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona periurbana del Comune di Sonnino (LT)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2003 al 20/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 342, Sub. 15 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5.5 Superficie catastale 113 mq Rendita € 147,71 Piano 3

Il titolare catastale coincide con la proprietà reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	342	15		A2	1	5.5	113 mq	147,71 €	3	

Corrispondenza catastale

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



Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultima planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate

PRECISAZIONI

Ad oggi, dopo che il sottoscritto CTU ha visionato la documentazione agli atti e resosi conto dell' errata intestazione della nota di trascrizione (data di nascita dell' esecutato - **** Omissis ****) e fatta correggere dall'Avvocato precedente, si può dire che la documentazione di cui all' art. 567 secondo comma c.p.c. è completa.

PATTI

l'immobile risulta attualmente locato ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** con contratto depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Latina in data 17/11/2021 al n. 009641 - serie 3t e codice identificativo TJK21T009641000II, dopo che era già avvenuta la notifica del pignoramento in data 14/09/2020.

STATO CONSERVATIVO

l'immobile oggetto della presente perizia, al momento dell'accesso risulta essere in buono stato di manutenzione, sia per le finiture che per gli impianti.

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano semplicemente il Vano scala di accesso ai piani.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

dalle visure effettuate non risultano servitù, censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'immobile in oggetto è parte integrante di un fabbricato elevato su 4 piani fuori terra.

La struttura portante è in C.A. formata da plinti di fondazione, cordoli di collegamento, pilastri in elevazione e le strutture orizzontali sono costituite da solai in latero cemento. La copertura è a terrazza non praticabile. Le tamponature esterne sono in muratura a cassa vuota con cortina esterna, i tramezzi interni sono in forati intonacati sulle due facce e tinteggiati a bianco. L'accesso ai vari piani è assicurato da un unico corpo scala realizzato con elementi in Cemento Armato, collegato al resto della struttura, come meglio si evince dal certificato di idoneità statica a firma del Geom. **** Omissis ****.

Gli infissi esistenti esterni sono in legno con vetro singolo, con avvolgibili in pvc di protezione.

Le bussole interne sono in legno tamburato in mogano.

I pavimenti, negli ambienti della zona giorno sono in marmo venato con coloritura che varia sul rosso, mentre



la zona notte sono in monocottura di diverse geometrie e colori.

Gli impianti idrico ed elettrico sono assicurati da allaccio alla rete pubblica. Il riscaldamento e la produzione d'acqua calda sanitaria sono assicurati dalla caldaia presente posta esternamente sul balcone, e i terminali sono in ghisa.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/11/2021
- Scadenza contratto: 30/11/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

il Contratto in essere non ha validità in quanto stipulato in data posteriore alla data del pignoramento.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 400,00

Come da verbale di accesso della Custode Avv. **** Omissis ****, le mensilità dovranno essere versate alla procedura esecutiva per il tramite della stessa Custode.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/2003 al 20/03/2023	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		COPPOLA Giuseppe	04/10/2023	30347	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR sede LATINA (LT)	14/10/2023	27983	17802
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR sede LATINA (LT)	16/10/2003	5267	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 21/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 08/07/2016
Reg. gen. 14465 - Reg. part. 17799
Quota: 100
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare**
Trascritto a Latina il 09/10/2020
Reg. gen. 20436 - Reg. part. 14109
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Annotazioni a trascrizioni

- **Rettifica Trascrizione**

Trascritto a Latina il 03/03/2023

Reg. gen. 6209 - Reg. part. 3974

Quota: 100

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Si fa presente che nelle note su citate compare anche il bene sito in loc. Borgo Piave s.s. 148 Pontina e censito al NCT del Comune di Latina al Foglio 116, Particella 25, sul quale è stata disposta la riunione parziale con la R.G.E. 29/2018 a seguito di comunicazione del G.E. Dott.ssa **** Omissis **** tale nota non va cancellata nella presente esecuzione

NORMATIVA URBANISTICA

il fabbricato sito in Via Capitano Vincenzo Pellegrini n.15 - 04010 Sonnino (LT) è stato edificato in forza alla Concessione a costruire n. 219 del 18/08/1978 posizione n. 1309 e successiva Variante n. 310 del 19/12/1978 posizione n. 1526

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di Accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Sonnino settore Edilizia Privata del 05/01/2023 con protocollo n.75 si è potuto constatare che il fabbricato sito in Via Capitano Vincenzo Pellegrini n.15 - 04010 Sonnino (LT) è stato edificato in forza alla Concessione a costruire n. 219 del 18/08/1978 posizione n. 1309 e successiva Variante n. 310 del 19/12/1978 posizione n. 1526

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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

Dopo aver eseguito il primo accesso al bene e constatato la corretta corrispondenza catastale, il sottoscritto ha provveduto a reperire il progetto allegato alla concessione in variante n. 310 del 19/12/1978.

Dal Progetto allegato alla Concessione su citata risulta che l'accesso al terzo piano avveniva tramite due rampe esterne poste sul retro del fabbricato, che collegavano due ballatoi per l'accesso alle due unità immobiliari presenti al terzo piano.

Attualmente l'accesso al terzo piano avviene tramite l'unico vano scala presente per l'intero fabbricato.

Per sanare tale difformità sarà necessario richiedere al S.U.E. del Comune di Sonnino un titolo autorizzativo, (SCIA) con il relativo pagamento degli oneri sanzionatori oltre le spese tecniche e i diritti di istruttoria, dimostrando che lo stato dei luoghi è rimasto inalterato sin dalla sua edificazione, senza aver presentato una variante "grafica" alla Concessione n. 310 del 19/12/1978.

Data la complessità del procedimento e della normativa collegata lo scrivente ritiene di non poter quantificare l'impegno di spesa ma presumibilmente può ipotizzare una spesa orientativa di € 10.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Capitano Vincenzo Pellegrini n.45

DESCRIZIONE

Locale adibito ad autorimessa sito in Via Capitano Vincenzo Pellegrini n.45 e censito al NCEU del Comune di Sonnino (LT) al Foglio 14, Particella 342, Sub. 17

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a Nord/Est con il vano scala di accesso agli appartamenti posti ai piani superiori del fabbricato, a Sud/Est con terrapieno, a Sud/Ovest con il sub 5.

A Nord /Ovest è posizionato l'accesso al bene che avviene da Via Capitan Vincenzo Pellegrini tramite una serranda in metallo con apertura manuale

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	49,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	3,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in una periferia del Comune di Sonnino (LT)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2003 al 22/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 342, Sub. 4 Categoria C2 Cl.4, Cons. 48 mq Rendita € 64,45 Piano T

Il titolare catastale coincide con la proprietà reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	342	4		C2	4	48 mq		64,45 €	T	

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

Ad oggi, dopo che il sottoscritto CTU ha visionato la documentazione agli atti e resosi conto dell' errata intestazione della nota di trascrizione (data di nascita dell' esecutato - **** Omissis ****) e fatta correggere dall'Avvocato precedente, si può dire che la documentazione di cui all' art. 567 secondo comma c.p.c. è completa.

PATTI

l'immobile risulta attualmente locato tramite contratto ad uso commerciale del 01/01/2015 registrato a Latina in data 19/06/2015 al n. 4912 serie 3T, alla Società **** Omissis **** con sede in Via Capitano Vincenzo Pellegrini n.2, Partita IVA 02581300593

STATO CONSERVATIVO

l'immobile oggetto della presente perizia, al momento dell'accesso risulta essere sufficiente

PARTI COMUNI

L'immobile non presenta parti comuni.

Si accede tramite ingresso su Strada principale, Via Capitano Vincenzo Pellegrini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di Servitù, Censi, Livelli e usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'immobile in oggetto è parte integrante di un fabbricato elevato su 4 piani fuori terra. e posto al piano terra.

Si accede da Via Capitano Vincenzo Pellegrini tramite una serranda in ferro ad apertura manuale, il bene è composto da un unico ambiente, la pavimentazione è al grezzo, senza finiture, in quanto trattasi di autorimessa.

Gli impianti idrico ed elettrico sono assicurati da allaccio alla rete pubblica.

Il locale è dotato di un lavabo, ed un quadro elettrico, ma non del riscaldamento e di impianti per la produzione di acqua calda sanitaria.

Per quanto riguarda la struttura, meglio si evince dal certificato di idoneità statica a firma del Geom. **** Omissis ****.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/06/2015
- Scadenza contratto: 30/06/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 150,00

Le mensilità dovranno essere versate alla procedura esecutiva per il tramite della stessa Custode.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/2003 al 22/03/2023	**** Omissis ****	DONAZIONE Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COPPOLA Giuseppe	04/10/2003	30347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di LATINA	14/10/2003	27980	17799
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede di Latina	16/10/2003	5267	



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 variata;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 22/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 08/07/2016
Reg. gen. 14465 - Reg. part. 17799
Quota: 100
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare**
Trascritto a Latina il 09/10/2020
Reg. gen. 20436 - Reg. part. 14109
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Rettifica Trascrizione**
Trascritto a Latina il 03/03/2023
Reg. gen. 6209 - Reg. part. 3974
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si fa presente che nelle note su citate compare anche il bene sito in loc. Borgo Piave s.s. 148 Pontina e censito al NCT del Comune di Latina al Foglio 116, Particella 25, sul quale è stata disposta la riunione parziale con la R.G.E.



29/2018 a seguito di comunicazione del G.E. Dott.ssa **** Omissis **** tale nota non va cancellata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato sito in Via Capitano Vincenzo Pellegrini n.15 - 04010 Sonnino (LT) è stato edificato in forza alla Concessione a costruire n. 219 del 18/08/1978 posizione n. 1309 e successiva Variante n. 310 del 19/12/1978 posizione n. 1526.

Risulta agli atti del Comune di Sonnino una successiva pratica di Condono ai sensi della L. 47/85 con relativo rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n.33 del 10/10/1989, Pratica n.18 riferita al solo piano terra del fabbricato, per ampliamento dei locali Garage.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito di Accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Sonnino settore Edilizia Privata e Condono del 05/01/2023 con protocollo n.75 si è potuto constatare che il fabbricato sito in Via Capitano Vincenzo Pellegrini n.15 - 04010 Sonnino (LT) è stato edificato in forza alla Concessione a costruire n. 219 del 18/08/1978 posizione n. 1309 e successiva Variante n. 310 del 19/12/1978 posizione n. 1526.

Il solo garage è stato oggetto di Pratica di Condono L.47/85 per ampliamento e successivo rilascio di Concessione in Sanatoria n. 33 del 10/10/1989 pratica n.18

In data 26/06/2015 è stato rilasciato dal l'Ufficio Tecnico del Comune di Sonnino il Certificato di Agibilità avente n.83 del registro

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Secondo il DPR 26 giugno 2015, adeguamento del Ministero dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici - ALLEGATO 1, Appendice A, lettera d) sono esclusi dall' obbligo di dotazione dell' Attestato di Prestazione Energetica gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.08.1993 n. 412 di cui l'utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, ecc..

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Località Morgazzano

DESCRIZIONE

TERRENO - Foglio 4 Part. 239

Al bene pignorato si arriva percorrendo una piccola strada consortile poco battuta e mantenuta, in evidente stato di abbandono.

Il terreno in oggetto è inaccessibile per via della folta vegetazione, ma si notano al suo interno delle piante di Ulivo.

I confini non sono individuabili inquanto ricoperti dalla vegetazione circostante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)



CONFINI

Il bene pignorato è censito al NCT del Comune di Sonnino al foglio 4 Particella 239.

Confina a Nord con la particella 311, a Nord/Est con la particella 240, anche essa oggetto della medesima Esecuzione immobiliare, a Sud Ovest con la particella 271, e a Nord Ovest con la particella 310

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	770,00 mq	770,00 mq	1,00	770,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				770,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				770,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in Località Morgazzano nel Comune di Sonnino, Provincia di Latina a circa 8,00 km dal centro urbano di Sonnino, e circa 3,00 km dall' Abbazia di Fossanova.

Al bene Pignorato si arriva percorrendo in Auto Via Rimette per 1,00 km circa

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2003 al 23/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 239 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 07 70 Reddito dominicale € 1,79 Reddito agrario € 0,52

I dati catastali agli atti corrispondono con quelli reali

DATI CATASTALI



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	239				Oliveto	4	00 07 70 mq	1,79 €	0,52 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Ad oggi, dopo che il sottoscritto CTU ha visionato la documentazione agli atti e resosi conto dell' errata intestazione della nota di trascrizione (data di nascita dell' esecutato - **** Omissis ****) e fatta correggere dall'Avvocato precedente, si può dire che la documentazione di cui all' art. 567 secondo comma c.p.c. è completa.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

il bene in oggetto risulta ad oggi in stato di abbandono, incolto e privo di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non si rileva l'esistenza ad oggi di censi, livelli, e usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno è adibito ad Oliveto.

Il certificato di Destinazione Urbanistica attesta che l'immobile 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 in data 15/05/2007 Delibera n.282

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/2003 al 23/03/2023	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio COPPOLA Giuseppe	04/10/2003	30347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PI di LATINA	14/10/2023	27980	17799
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 23/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0283 Sentenza di Condanna
Iscritto a Latina il 03/08/2015
Reg. gen. 24740 - Reg. part. 4150
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 08/07/2016
Reg. gen. 14465 - Reg. part. 17799
Quota: 100
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare**
Trascritto a Latina il 09/10/2020
Reg. gen. 20436 - Reg. part. 14109
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Rettifica Trascrizione**
Trascritto a Latina il 03/03/2023
Reg. gen. 6209 - Reg. part. 3974
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Si fa presente che nelle note su citate compare anche il bene sito in loc. Borgo Piave s.s. 148 Pontina e censito al NCT del Comune di Latina al Foglio 116, Particella 25, sul quale è stata disposta la riunione parziale con la R.G.E. 29/2018 a seguito di comunicazione del G.E. Dott.ssa **** Omissis **** tale nota non va cancellata nella



presente esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il certificato di Destinazione Urbanistica attesta che l'immobile 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 in data 15/05/2007 Delibera n.282

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Località Morgazzano

DESCRIZIONE

TERRENO - Foglio 4 Part. 240

Al bene pignorato si arriva percorrendo una piccola strada consortile poco battuta e mantenuta, in evidente stato di abbandono.

Il terreno in oggetto è inaccessibile per via della folta vegetazione, ma si notano delle piante di olivo.

I confini non sono individuabili inquanto ricoperti dalla vegetazione circostante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/100)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/100)

CONFINI



Il bene pignorato è censito al NCT del Comune di Sonnino al foglio 4 Particella 240.

Confina a Nord-Nord/Est con la particella 241, a Sud/Est con la particella 9, a Sud con la particella 272, a Sud/Ovest con la Particella 271, e a Nord Ovest con la particella 239, anch'essa oggetto della medesima Esecuzione Immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4550,00 mq	4550,00 mq	1,00	4550,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4550,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4550,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in Località Morgazzano nel Comune di Sonnino, Provincia di Latina a circa 8,00 km dal centro urbano di Sonnino, e circa 3,00 km dall' Abbazia di Fossanova.

Al bene Pignorato si arriva percorrendo in Auto Via Rimette per 1,00 km circa

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2023 al 23/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 240, Porz. - Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 45 50 Reddito dominicale € 10,57 Reddito agrario € 3,05

I dati Catastali agli atti corrispondono con quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	240		-		Oliveto	4	00 45 50 mq	10,57 €	3,05 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Ad oggi, dopo che il sottoscritto CTU ha visionato la documentazione agli atti e resosi conto dell' errata intestazione della nota di trascrizione (data di nascita dell' esecutato - **** Omissis ****) e fatta correggere dall'Avvocato precedente, si può dire che la documentazione di cui all' art. 567 secondo comma c.p.c. è completa.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto risulta ad oggi in stato di abbandono, incolto e privo di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di cesi, livelli, e usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno è adibito ad Oliveto.

Il certificato di Destinazione Urbanistica attesta che l'immobile 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 in data 15/05/2007 Delibera n.282



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/2003 al 24/03/2023	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COPPOLA Giuseppe	04/10/2003	30347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di LATINA	14/10/2003	27982	17801
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR Sede LATINA (LT)	16/10/2023	5267			

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 24/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Sentenza di Condanna** derivante da Atto Giudiziario
Iscritto a Latina il 03/08/2015
Reg. gen. 24740 - Reg. part. 4150
Importo: € 500.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 08/07/2016

Reg. gen. 14465 - Reg. part. 17799

Quota: 100

Importo: € 150.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare**

Trascritto a Latina il 09/10/2020

Reg. gen. 20436 - Reg. part. 14109

Quota: 100

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

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

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Rettifica Trascrizione**

Trascritto a Latina il 03/03/2023

Reg. gen. 6209 - Reg. part. 3974

Quota: 100

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Si fa presente che nelle note su citate compare anche il bene sito in loc. Borgo Piave s.s. 148 Pontina e censito al NCT del Comune di Latina al Foglio 116, Particella 25, sul quale è stata disposta la riunione parziale con la R.G.E. 29/2018 a seguito di comunicazione del G.E. Dott.ssa **** Omissis **** tale nota non va cancellata nella presente esecuzione



NORMATIVA URBANISTICA

Il certificato di Destinazione Urbanistica attesta che l'immobile 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 in data 15/05/2007 Delibera n.282

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - LOCALITA' STARSA, Via Argine Amaseno - Foglio 18, Particella 177

DESCRIZIONE

TERRENO - Foglio 18, Particella 177

Percorrendo Via Marittima in direzione Sud Ovest da SP Marittima verso SP Sonninese e imboccando Via Argine Amaseno, per circa 2,3 km si arriva al bene pignorato.

Il terreno è accessibile in quanto dotato di strada carrabile.

Il terreno oggetto della presente stima è di natura irrigua ed è coltivato ad ortaggi, ed individuato tramite fossi di confine.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)



CONFINI

Il Bene Pignorato confina A Nord con le particelle 395, 397, 399, 401, e 403, a Sud con le Particelle 14, e 195, A Ovest con Via dell' Argine a Est Con Fosso Consortile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	9070,00 mq	9070,00 mq	1,00	9070,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9070,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9070,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2003 al 23/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 177 Qualità Seminativo irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 00 90 70 Reddito dominicale € 17.379,00 Reddito agrario € 8.432,00

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	177				Seminativo irriguo	U	00 90 70 mq	173,79 €	84,32 €	

Corrispondenza catastale



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

PRECISAZIONI

Ad oggi, dopo che il sottoscritto CTU ha visionato la documentazione agli atti e resosi conto dell' errata intestazione della nota di trascrizione (data di nascita dell' esecutato - **** Omissis ****) e fatta correggere dall'Avvocato procedente, si può dire che la documentazione di cui all' art. 567 secondo comma c.p.c. è completa.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

il bene in oggetto risulta ad oggi in stato di abbandono, incolto e privo di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta avere parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non si rileva l'esistenza di censi, livelli, e usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno oggetto di esecuzione sito in Località Starsa, risulta ben mantenuto e coltivato ad ortaggi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/2003 al 23/03/2023	**** Omissis ****	Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppola Giuseppe	04/10/2003	30347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PI di Latina	14/10/2003	27982	17801
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede LATINA (LT)	16/10/2003	5267	

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 21/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0283 Sentenza di Condanna
Iscritto a Latina il 03/08/2015
Reg. gen. 24740 - Reg. part. 4150
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 08/07/2016
Reg. gen. 14465 - Reg. part. 17799
Quota: 100
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****



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

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare**
Trascritto a Latina il 09/10/2020
Reg. gen. 20436 - Reg. part. 14109
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Rettifica Trascrizione**
Trascritto a Latina il 03/03/2023
Reg. gen. 6209 - Reg. part. 3974
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Si fa presente che nelle note su citate compare anche il bene sito in loc. Borgo Piave s.s. 148 Pontina e censito al NCT del Comune di Latina al Foglio 116, Particella 25, sul quale è stata disposta la riunione parziale con la R.G.E. 29/2018 a seguito di comunicazione del G.E. Dott.ssa **** Omissis **** tale nota non va cancellata nella presente esecuzione

NORMATIVA URBANISTICA

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica, L'appezzamento di Terreno sito nel Comune di Sonnino e distinto al NCT dello stesso Comune al Foglio 18, Particella 177 ricade in "Zona Agricola E e sottozona E1 Agricola Normale" di cui parte all' interno di " Vincoli di Rispetto corsi d'acqua, stradale, Cimiteriale, Archeologico, impianti tecnologici" Secondo le previsioni del Vigente PRG adottato con Delibera Comunale n.194 del 27/11/1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 15/05/2007 Delibera n. 282



REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Capitano Vincenzo Pellegrini n. 15, interno 6, piano 3
Trattasi di Unità immobiliare facente parte di un fabbricato di 4 piani fuori terra, così composto, garage e locali deposito al piano terra e appartamenti sui restanti piani. L'immobile in oggetto è così composto: Ingresso, Cucina, Sala, bagno e antibagno, camera matrimoniale, camera da letto singola e ripostiglio
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 342, Sub. 15, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 108.850,00
la stima eseguita è quella sintetica, ovvero per comparazione di beni alienati nello stesso comune e posti nello stesso sito.

Tale stima è stata eseguita attraverso indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare e secondo la propria conoscenza del mercato immobiliare di Sonnino.

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.

l'attuale prezzo di mercato di superficie commerciale, in condizioni di normale stato d'uso, di finiture e di impianti ha un range che varia tra gli 800,00 e 1200,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sonnino (LT) - Via Capitano Vincenzo Pellegrini n. 15, interno 6, piano 3	108,85 mq	1.000,00 €/mq	€ 108.850,00	100,00%	€ 108.850,00
				Valore di stima:	€ 108.850,00



Valore di stima: € 108.850,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€

Valore finale di stima: € 98.850,00

la stima eseguita è quella sintetica, ovvero per comparazione di beni alienati nello stesso comune e posti nello stesso sito.

Tale stima è stata eseguita attraverso indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare e secondo la propria conoscenza del mercato immobiliare di Sonnino.

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.

l'attuale prezzo di mercato di superficie commerciale, in condizioni di normale stato d'uso, di finiture e di impianti ha un range che varia tra gli 800,00 e 1200,00 €/mq.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Capitano Vincenzo Pellegrini n.45
Locale adibito ad autorimessa sito in Via Capitano Vincenzo Pellegrini n.45 e censito al NCEU del Comune di Sonnino (LT) al Foglio 14, Particella 342, Sub. 17
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 342, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.325,00
la stima eseguita è quella sintetica, ovvero per comparazione di beni alienati nello stesso comune e posti nello stesso sito.

Tale stima è stata eseguita attraverso indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare e secondo la propria conoscenza del mercato immobiliare di Sonnino.

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.



l'attuale prezzo di mercato di superficie commerciale, in condizioni di normale stato d'uso, di finiture e di impianti ha un range che varia tra gli 230,00 e 400,00 €/mq. per un valore medio pari a 315,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Sonnino (LT) - Via Capitano Vincenzo Pellegrini n.45	55,00 mq	315,00 €/mq	€ 17.325,00	100,00%	€ 17.325,00
				Valore di stima:	€ 17.325,00

Valore di stima: € 17.325,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

Valore finale di stima: € 14.726,25

la stima eseguita è quella sintetica, ovvero per comparazione di beni alienati nello stesso comune e posti nello stesso sito.

Tale stima è stata eseguita attraverso indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare e secondo la propria conoscenza del mercato immobiliare di Sonnino.

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.

l'attuale prezzo di mercato di superficie commerciale, in condizioni di normale stato d'uso, di finiture e di impianti ha un range che varia tra gli 230,00 e 400,00 €/mq. per un valore medio pari a 315,00 €/mq



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Località Morgazzano
TERRENO - Foglio 4 Part. 239 Al bene pignorato si arriva percorrendo una piccola strada consortile poco battuta e mantenuta, in evidente stato di abbandono. Il terreno in oggetto è inaccessibile per via della folta vegetazione, ma si notano al suo interno delle piante di Ulivo. I confini non sono individuabili inquanto ricoperti dalla vegetazione circostante.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 239, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.232,00
Il Cespite immobiliare in esame è sito nel Comune di Sonnino, in Località Morgazzano e consiste in un appezzamento di terreno agricolo con uliveto, della superficie di 770,00 mq.

Il terreno in oggetto è di forma regolare, con andamento scosceso su un declivio terrazzato.

Il lotto si presenta in forte stato di abbandono invaso da infestanti, che limitano notevolmente l'ingresso alla proprietà.

Dalle indagini di mercato, interpellando professionisti del settore immobiliare, si è constatato che un terreno agricolo coltivato ad Uliveto, tenuto in condizioni normali, nella zona di Sonnino si attesta intorno ai 3,00 €/mq.

I parametri dell'Osservatorio-OMI per i Valori agricoli medi della Regione Lazio, in particolare per la Provincia di Latina, come ultimo dato disponibile risale al 2006, che per gli Uliveti - REGIONE AGRARIA N°: 3 M.S. BIAGIO- PROSEDI-SONNINO-ROCCASECCA DEI VOLSCI Comuni di: MONTE SAN BIAGIO, PROSEDI, ROCCASECCA DEI VOLSCI, SONNINO dà un prezzo di 1,0355 €/mq.

Per quanto sopra esposto, considerati i vari fattori tipologici del bene in oggetto, quali accessibilità stato del bene e possibilità di lavorazione, si ritiene che il prezzo più probabile del bene in oggetto è di circa 1,60 €/mq, da cui scaturisce il valore di 1.232,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Sonnino (LT) - Località Morgazzano	770,00 mq	1,60 €/mq	€ 1.232,00	100,00%	€ 1.232,00
Valore di stima:					€ 1.232,00

Valore di stima: € 1.232,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Stato d'uso e di manutenzione	232,00	€
-------------------------------	--------	---

Valore finale di stima: € 1.000,00

Il Cespite immobiliare in esame è sito nel Comune di Sonnino, in Località Morgazzano e consiste in un appezzamento di terreno agricolo con uliveto, della superficie di 770,00 mq.

Il terreno in oggetto è di forma regolare, con andamento scosceso su un declivio terrazzato.

Il lotto si presenta in forte stato di abbandono invaso da infestanti, che limitano notevolmente l'ingresso alla proprietà.

Dalle indagini di mercato, interpellando professionisti del settore immobiliare, si è constatato che un terreno agricolo coltivato ad Uliveto, tenuto in condizioni normali, nella zona di Sonnino si attesta intorno ai 3,00 €/mq.

I parametri dell'Osservatorio-OMI per i Valori agricoli medi della Regione Lazio, in particolare per la Provincia di Latina, come ultimo dato disponibile risale al 2006, che per gli Uliveti - REGIONE AGRARIA N°: 3 M.S. BIAGIO-PROSEDI-SONNINO-ROCCASECCA DEI VOLSCI Comuni di: MONTE SAN BIAGIO, PROSEDI, ROCCASECCA DEI VOLSCI, SONNINO dà un prezzo di 1,0355 €/mq.

Per quanto sopra esposto, considerati i vari fattori tipologici del bene in oggetto, quali accessibilità stato del bene e possibilità di lavorazione, si ritiene che il prezzo più probabile del bene in oggetto è di circa 1,60 €/mq, da cui scaturisce il valore di 1.232,00 €

Al Valore trovato andranno detratte le spese per la bonifica dell'area che orientativamente si attesta intorno ai 232,00€

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Località Morgazzano
 TERRENO - Foglio 4 Part. 240 Al bene pignorato si arriva percorrendo una piccola strada consortile poco battuta e mantenuta, in evidente stato di abbandono. Il terreno in oggetto è inaccessibile per via della folta vegetazione, ma si notano delle piante di olivo. I confini non sono individuabili in quanto ricoperti dalla vegetazione circostante.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 240, Porz. -, Qualità Oliveto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/100)
 Valore di stima del bene: € 7.280,00
 Il Cespite immobiliare in esame è sito nel Comune di Sonnino, in Località Morgazzano e consiste in un appezzamento di terreno agricolo con uliveto, della superficie di 4550,00 mq.

Il terreno in oggetto è di forma quasi regolare, con andamento scosceso su un declivio terrazzato.

Il lotto si presenta in forte stato di abbandono invaso da infestanti, che limitano notevolmente l'ingresso alla proprietà.

Dalle indagini di mercato, interpellando professionisti del settore immobiliare, si è constatato che un terreno agricolo coltivato ad Uliveto, tenuto in condizioni normali, nella zona di Sonnino si attesta intorno ai 3,00 €/mq.



I parametri dell'Osservatorio-OMI per i Valori agricoli medi della Regione Lazio, in particolare per la Provincia di Latina, come ultimo dato disponibile risale al 2006, che per gli Uliveti - REGIONE AGRARIA N°: 3 M.S. BIAGIO- PROSEDI-SONNINO-ROCCASECCA DEI VOLSCI Comuni di: MONTE SAN BIAGIO, PROSEDI, ROCCASECCA DEI VOLSCI, SONNINO dà un prezzo di 1,0355 €/mq.

Per quanto sopra esposto, considerati i vari fattori tipologici del bene in oggetto, quali accessibilità stato del bene e possibilità di lavorazione, si ritiene che il prezzo più probabile del bene in oggetto è di circa 1,60 €/mq, da cui scaturisce il valore di 7.280,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Sonnino (LT) - Località Morgazzano	4550,00 mq	1,60 €/mq	€ 7.280,00	100,00%	€ 7.280,00
				Valore di stima:	€ 7.280,00

Valore di stima: € 7.280,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	460,00	€

Valore finale di stima: € 6.820,00

Il Cespite immobiliare in esame è sito nel Comune di Sonnino, in Località Morgazzano e consiste in un appezzamento di terreno agricolo con uliveto, della superficie di 4550,00 mq.

Il terreno in oggetto è di forma quasi regolare, con andamento scosceso su un declivio terrazzato.

Il lotto si presenta in forte stato di abbandono invaso da infestanti, che limitano notevolmente l'ingresso alla proprietà.

Dalle indagini di mercato, interpellando professionisti del settore immobiliare, si è constatato che un terreno agricolo coltivato ad Uliveto, tenuto in condizioni normali, nella zona di Sonnino si attesta intorno ai 3,00 €/mq.

I parametri dell'Osservatorio-OMI per i Valori agricoli medi della Regione Lazio, in particolare per la Provincia di Latina, come ultimo dato disponibile risale al 2006, che per gli Uliveti - REGIONE AGRARIA N°: 3 M.S. BIAGIO- PROSEDI-SONNINO-ROCCASECCA DEI VOLSCI Comuni di: MONTE SAN BIAGIO, PROSEDI, ROCCASECCA DEI VOLSCI, SONNINO dà un prezzo di 1,0355 €/mq.

Per quanto sopra esposto, considerati i vari fattori tipologici del bene in oggetto, quali accessibilità stato del bene e possibilità di lavorazione, si ritiene che il prezzo più probabile del bene in oggetto è di circa 1,60 €/mq,



da cui scaturisce il valore di 7.280,00

Al Valore trovato andranno detratte le spese per la bonifica dell'area che orientativamente si attesta intorno ai 460,00 €

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - LOCALITA' STARSA, Via Argine Amaseno - Foglio 18, Particella 177
TERRENO - Foglio 18, Particella 177 Percorrendo Via Marittima in direzione Sud Ovest da SP Marittima verso SP Sonninese e imboccando Via Argine Amaseno, per circa 2,3 km si arriva al bene pignorato. Il terreno è accessibile in quanto dotato di strada carrabile. Il terreno oggetto della presente stima è di natura irrigua ed è coltivato ad ortaggi, ed individuato tramite fossi di confine.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 177, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.675,00
TERRENO - Foglio 18, Particella 177

Percorrendo Via Marittima in direzione Sud Ovest da SP Marittima verso SP Sonninese e imboccando Via Argine Amaseno, per circa 2,3 km si arriva al bene pignorato.

Il terreno è accessibile in quanto dotato di strada carrabile.

Il terreno oggetto della presente stima è di natura irrigua ed è coltivato ad ortaggi, ed individuato tramite fossi di confine.

Dalle indagini di mercato, interpellando professionisti del settore immobiliare, si è constatato che un terreno agricolo coltivato ad ortaggi, tenuto in condizioni normali, nella zona di Sonnino si attesta intorno ai 3,50 €/mq.

I parametri dell'Osservatorio-OMI per i Valori agricoli medi della Regione Lazio, in particolare per la Provincia di Latina, come ultimo dato disponibile risale al 2006, che per gli Uliveti - REGIONE AGRARIA N°: 3 M.S. BIAGIO- PROSEDI-SONNINO-ROCCASECCA DEI VOLSCI Comuni di: MONTE SAN BIAGIO, PROSEDI, ROCCASECCA DEI VOLSCI, SONNINO dà un prezzo di 1,68 €/mq.

Per quanto sopra esposto, considerati i vari fattori tipologici del bene in oggetto, quali accessibilità stato del bene e possibilità di lavorazione, si ritiene che il prezzo più probabile del bene in oggetto è di circa 2.50 €/mq, da cui scaturisce il valore di 22.675,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Sonnino (LT) - LOCALITA' STARSA, Via Argine Amaseno - Foglio 18, Particella 177	9070,00 mq	250,00 €/mq	€ 22.675,00	100,00%	€ 22.675,00
				Valore di stima:	€ 22.675,00



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 11/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lattanzi Marco



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via Capitano Vincenzo Pellegrini n. 15, interno 6, piano 3
Trattasi di Unità immobiliare facente parte di un fabbricato di 4 piani fuori terra, così composto, garage e locali deposito al piano terra e appartamenti sui restanti piani. L'immobile in oggetto è così composto: Ingresso, Cucina, Sala, bagno e antibagno, camera matrimoniale, camera da letto singola e ripostiglio
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 342, Sub. 15, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: il fabbricato sito in Via Capitano Vincenzo Pellegrini n.15 - 04010 Sonnino (LT) è stato edificato in forza alla Concessione a costruire n. 219 del 18/08/1978 posizione n. 1309 e successiva Variante n. 310 del 19/12/1978 posizione n. 1526

Prezzo base d'asta: € 98.850,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sonnino (LT) - Via Capitano Vincenzo Pellegrini n.45
Locale adibito ad autorimessa sito in Via Capitano Vincenzo Pellegrini n.45 e censito al NCEU del Comune di Sonnino (LT) al Foglio 14, Particella 342, Sub. 17
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 342, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato sito in Via Capitano Vincenzo Pellegrini n.15 - 04010 Sonnino (LT) è stato edificato in forza alla Concessione a costruire n. 219 del 18/08/1978 posizione n. 1309 e successiva Variante n. 310 del 19/12/1978 posizione n. 1526. Risulta agli atti del Comune di Sonnino una successiva pratica di Condonò ai sensi della L. 47/85 con relativo rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n.33 del 10/10/1989, Pratica n.18 riferita al solo piano terra del fabbricato, per ampliamento dei locali Garage.

Prezzo base d'asta: € 14.726,25

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Località Morgazzano
TERRENO - Foglio 4 Part. 239 Al bene pignorato si arriva percorrendo una piccola strada consortile poco battuta e mantenuta, in evidente stato di abbandono. Il terreno in oggetto è inaccessibile per via della folta vegetazione, ma si notano al suo interno delle piante di Ulivo. I confini non sono individuabili in quanto ricoperti dalla vegetazione circostante.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 239, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il certificato di Destinazione Urbanistica attesta che l'immobile 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 in data 15/05/2007 Delibera n.282

Prezzo base d'asta: € 1.000,00



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Località Morgazzano
TERRENO - Foglio 4 Part. 240 Al bene pignorato si arriva percorrendo una piccola strada consortile poco battuta e mantenuta, in evidente stato di abbandono. Il terreno in oggetto è inaccessibile per via della folta vegetazione, ma si notano delle piante di olivo. I confini non sono individuabili in quanto ricoperti dalla vegetazione circostante. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 240, Porz. -, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/100) Destinazione urbanistica: Il certificato di Destinazione Urbanistica attesta che l'immobile 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 in data 15/05/2007 Delibera n.282

Prezzo base d'asta: € 6.820,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - LOCALITA' STARSA, Via Argine Amaseno - Foglio 18, Particella 177
TERRENO - Foglio 18, Particella 177 Percorrendo Via Marittima in direzione Sud Ovest da SP Marittima verso SP Sonninese e imboccando Via Argine Amaseno, per circa 2,3 km si arriva al bene pignorato. Il terreno è accessibile in quanto dotato di strada carrabile. Il terreno oggetto della presente stima è di natura irrigua ed è coltivato ad ortaggi, ed individuato tramite fossi di confine. Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 177, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come da Certificato di Destinazione Urbanistica, L'appezzamento di Terreno sito nel Comune di Sonnino e distinto al NCT dello stesso Comune al Foglio 18, Particella 177 ricade in "Zona Agricola E e sottozona E1 Agricola Normale" di cui parte all' interno di " Vincoli di Rispetto corsi d'acqua, stradale, Cimiteriale, Archeologico, impianti tecnologici" Secondo le previsioni del Vigente PRG adottato con Delibera Comunale n.194 del 27/11/1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 15/05/2007 Delibera n. 282



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 217/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.850,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sonnino (LT) - Via Capitano Vincenzo Pellegrini n. 15, interno 6, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 342, Sub. 15, Categoria A2	Superficie	108,85 mq
Stato conservativo:	l'immobile oggetto della presente perizia, al momento dell'accesso risulta essere in buono stato di manutenzione, sia per le finiture che per gli impianti.		
Descrizione:	Trattasi di Unità immobiliare facente parte di un fabbricato di 4 piani fuori terra, così composto, garage e locali deposito al piano terra e appartamenti sui restanti piani. L'immobile in oggetto è così composto: Ingresso, Cucina, Sala, bagno e antibagno, camera matrimoniale, camera da letto singola e ripostiglio		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.726,25

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Sonnino (LT) - Via Capitano Vincenzo Pellegrini n.45		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 342, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	55,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile oggetto della presente perizia, al momento dell'accesso risulta essere sufficiente		
Descrizione:	Locale adibito ad autorimessa sito in Via Capitano Vincenzo Pellegrini n.45 e censito al NCEU del Comune di Sonnino (LT) al Foglio 14, Particella 342, Sub. 17		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.000,00



Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Sonnino (LT) - Località Morgazzano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 239, Qualità Oliveto	Superficie	770,00 mq
Stato conservativo:	il bene in oggetto risulta ad oggi in stato di abbandono, incolto e privo di manutenzione.		
Descrizione:	TERRENO - Foglio 4 Part. 239 Al bene pignorato si arriva percorrendo una piccola strada consortile poco battuta e mantenuta, in evidente stato di abbandono. Il terreno in oggetto è inaccessibile per via della folta vegetazione, ma si notano al suo interno delle piante di Ulivo. I confini non sono individuabili in quanto ricoperti dalla vegetazione circostante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.820,00

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Sonnino (LT) - Località Morgazzano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1000/100
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 240, Porz. -, Qualità Oliveto	Superficie	4550,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto risulta ad oggi in stato di abbandono, incolto e privo di manutenzione.		
Descrizione:	TERRENO - Foglio 4 Part. 240 Al bene pignorato si arriva percorrendo una piccola strada consortile poco battuta e mantenuta, in evidente stato di abbandono. Il terreno in oggetto è inaccessibile per via della folta vegetazione, ma si notano delle piante di ulivo. I confini non sono individuabili in quanto ricoperti dalla vegetazione circostante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Sonnino (LT) - LOCALITA' STARSA, Via Argine Amaseno - Foglio 18, Particella 177		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 177, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	9070,00 mq
Stato conservativo:	il bene in oggetto risulta ad oggi in stato di abbandono, incolto e privo di manutenzione.		
Descrizione:	TERRENO - Foglio 18, Particella 177 Percorrendo Via Marittima in direzione Sud Ovest da SP Marittima verso SP Sonninese e imboccando Via Argine Amaseno, per circa 2,3 km si arriva al bene pignorato. Il terreno è accessibile in quanto dotato di strada carrabile. Il terreno oggetto della presente stima è di natura irrigua ed è coltivato ad ortaggi, ed individuato tramite fossi di confine.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CAPITANO VINCENZO PELLEGRINI N. 15, INTERNO 6, PIANO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 08/07/2016
Reg. gen. 14465 - Reg. part. 17799
Quota: 100
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare**
Trascritto a Latina il 09/10/2020
Reg. gen. 20436 - Reg. part. 14109
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CAPITANO VINCENZO PELLEGRINI N.45

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 08/07/2016
Reg. gen. 14465 - Reg. part. 17799
Quota: 100
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare**
Trascritto a Latina il 09/10/2020
Reg. gen. 20436 - Reg. part. 14109
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****



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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - LOCALITÀ MORGAZZANO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0283 Sentenza di Condanna
Iscritto a Latina il 03/08/2015
Reg. gen. 24740 - Reg. part. 4150
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 08/07/2016
Reg. gen. 14465 - Reg. part. 17799
Quota: 100
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare**
Trascritto a Latina il 09/10/2020
Reg. gen. 20436 - Reg. part. 14109
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - LOCALITÀ MORGAZZANO

Iscrizioni

- **Sentenza di Condanna** derivante da Atto Giudiziario
Iscritto a Latina il 03/08/2015
Reg. gen. 24740 - Reg. part. 4150
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 08/07/2016
Reg. gen. 14465 - Reg. part. 17799



Quota: 100
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare**
Trascritto a Latina il 09/10/2020
Reg. gen. 20436 - Reg. part. 14109
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - LOCALITA' STARSA,_VIA ARGINE AMASENO -
FOGLIO 18, PARTICELLA 177**

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0283 Sentenza di Condanna
Iscritto a Latina il 03/08/2015
Reg. gen. 24740 - Reg. part. 4150
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 08/07/2016
Reg. gen. 14465 - Reg. part. 17799
Quota: 100
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare**
Trascritto a Latina il 09/10/2020
Reg. gen. 20436 - Reg. part. 14109
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

