

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Porcelli Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE n.8, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE, edificio -, scala -, interno -, piano -.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE n.8, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE, edificio -, scala -, interno -, piano -.....	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE n.8, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE, edificio -, scala -, interno -, piano -.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE n.8, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE, edificio -, scala -, interno -, piano -.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE n.8, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE, edificio -, scala -, interno -, piano -.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE n.8, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE, edificio -, scala -, interno -, piano -.....	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE n.8, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE, edificio -, scala -, interno -, piano -.....	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE n.8, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE, edificio -, scala -, interno -, piano -.....	12

Patti.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE n.8, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE, edificio -, scala -, interno -, piano -.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE n.8, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE, edificio -, scala -, interno -, piano -.....	13
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE n.8, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE, edificio -, scala -, interno -, piano -.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE n.8, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE, edificio -, scala -, interno -, piano -.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE n.8, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE, edificio -, scala -, interno -, piano -.....	15
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE n.8, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE, edificio -, scala -, interno -, piano -.....	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE n.8, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE, edificio -, scala -, interno -, piano -.....	17
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE n.8, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE, edificio -, scala -, interno -, piano -.....	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE n.8, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE, edificio -, scala -, interno -, piano -.....	18

Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE n.8, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE, edificio -, scala -, interno -, piano -	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE n.8, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE, edificio -, scala -, interno -, piano -	20
Stima / Formazione lotti	20
Riepilogo bando d'asta	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 177/2024 del R.G.E.	28
Lotto Unico	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	30
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE n.8, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1	30
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE, edificio -, scala -, interno -, piano -	30

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 03/05/2025, il sottoscritto Ing. Porcelli Marco, con studio in Via Oddone, 13 - 04016 - Sabaudia (LT), email ingmarcoporcelli@gmail.com, PEC ing.marco.porcelli@pec.it, Tel. 339 7088425, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE n.8, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41° 23.368'N - 13° 12.591'E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE, edificio -, scala -, interno -, piano - (Coord. Geografiche: 41° 23.368'N - 13° 12.591'E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE N.8, EDIFICIO 1, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1

L'unità immobiliare costituente il bene in esame è un edificio per civile abitazione ubicato nel Comune Sonnino, provincia di Latina, in Via Casino Re s.n.c., come riportato in visura catastale, e **** Omissis ****, ma non visibile sul cancello di ingresso, collegata a Via dell'Acquedotto Romano, parallela alla NSA 255 Terracina Prossedi, e dista circa 4 km dal Centro Storico del Comune di Sonnino e 7 km dalla stazione ferroviaria di Fossanova. risulta facilmente raggiungibile attraverso mezzi pubblici sino a Via dell'Acquedotto Romano e poi Via Casino RE risulta percorribile da mezzo privato. L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al Fg. 41 part. 577, cat. A/3, classe 3, vani 5,5 ed è costituito da un edificio per civile abitazione posto su due piani fuori terra e ubicato in zona di P.R.G. "Agricola sottozona E2 agricola con valore di paesaggio agrario", con presenza di vincolo paesaggistico di cui alla TAV. A 40_414 "Paesaggio naturale di continuità" art. 24 NTA e alla TAV. B 40_414 "g) protezione aree boscate" art.39 NTA. L'unità immobiliare è ubicata in zona PAI Tav. 2.09 SUD in una macro area codice M08 Aree seminaturali e naturali ma non presenta un assetto geomorfologico a rischio e in zona con vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 del R.D. 30.12.1923 n.3267.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO -

Le unità immobiliari costituenti il bene in esame sono dei terreni agricoli ubicati nel Comune Sonnino, provincia di Latina, con accesso da Via Casino Re **** Omissis **** collegata a Via dell'Acquedotto Romano, parallela alla NSA 255 Terracina Prossedi, e dista circa 4 km dal Centro Storico del Comune di Sonnino e 7 km dalla stazione ferroviaria di Fossanova. risulta facilmente raggiungibile attraverso mezzi pubblici sino a Via dell'Acquedotto Romano e poi Via Casino RE risulta percorribile da mezzo privato. Le unità immobiliari sono distinte al C.T. del Comune di Sonnino al fg. 41 part. 578-580-95 qualità uliveto e classe 03, part. 38 qualità uliveto e classe 04, part. 57-60 qualità pascolo e classe 02. Ai terreni distinti al fg. 41 part. 578-580 si accede direttamente da un ingresso pedonale e carrabile su Via Casino RE n.8 (accesso all'unità abitativa presente) mentre i terreni al fg.

41 part. 38-95-57-60 vi si accede attraverso una servitù di passaggio pedonale, senza possibilità di transito con veicoli comuni, attraverso i terreni stessi lungo le delimitazioni dei confini e attraverso terrazzamenti in pietra. I terreni sono ubicati in zona di P.R.G. "Agricola sottozona E2 agricola con valore di paesaggio agrario", con presenza di vincolo paesaggistico di cui alla TAV. A 40_414 "Paesaggio naturale di continuità" art. 24 NTA e alla TAV. B 40_414 "g) protezione aree boscate" art.39 NTA. L'unità immobiliare è ubicata in zona PAI Tav. 2.09 SUD in una macro area codice M08 Aree seminaturali e naturali ma non presenta un assetto geomorfologico a rischio e in zona con vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 del R.D. 30.12.1923 n.3267.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

In particolare l'accesso ai terreni distinti al fg. 41 part. 38-95-57-60 vi si accede attraverso una servitù di passaggio pedonale, senza possibilità di transito con veicoli comuni, attraverso i terreni stessi lungo le delimitazioni dei confini e attraverso terrazzamenti in pietra.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE n.8, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE, edificio -, scala -, interno -, piano -

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE N.8, EDIFICIO 1, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO -

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE N.8, EDIFICIO 1, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/5)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/5)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/5) = 1/10
- **** Omissis **** (Proprietà 3/5) = 1/10

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria di Latina l'immobile risulta pervenuto ai**** Omissis ****. Dai certificati anagrafici allegati lo stato dei soggetti esecutati risulta libero.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO -

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/5)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/5)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/5) = 1/10
- **** Omissis **** (Proprietà 3/5) = 1/10

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria di Latina l'immobile risulta pervenuto ai**** Omissis ****. Dai certificati anagrafici allegati lo stato dei soggetti esecutati risulta libero.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE N.8, EDIFICIO 1, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è inserito in un'area un'area cortilizia di 247 mq distinta la N.C.E.U. del Comune di Sonnino al Fg. 41 part. 577 Qualità Classe "ente urbano". L'area di corte confina a Nord-Ovest con l'unità immobiliare distinta al C.T. al Fg. 41 part. 578 e a Sud-Est con l'unità immobiliare distinta al C.T. al Fg. 41 part. 580, entrambe della stessa proprietà (vedasi estratto di mappa).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO -

Le unità immobiliari in esame confinano a Nord-Est e a Sud-Ovest con altre unità immobiliari con qualità e classe simili (uliveti e pascoli) di altra proprietà.

Ai terreni distinti al fg. 41 part. 578-580 si accede direttamente da un ingresso pedonale e carrabile su Via Casino RE n.8 (accesso all'unità abitativa presente) mentre i terreni al fg. 41 part. 38-95-57-60 vi si accede attraverso una servitù di passaggio pedonale, senza possibilità di transito con veicoli comuni, attraverso i terreni stessi lungo le delimitazioni dei confini e attraverso terrazzamenti in pietra.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE N.8, EDIFICIO 1, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	17,20 mq	20,20 mq	0,20	4,04 mq	3,65 m	Terra
Cisterna	10,90 mq	19,17 mq	0,20	3,83 mq	3,65 m	Terra
Abitazione	65,40 mq	88,51 mq	1	88,51 mq	3,05 m	Primo
Porticato (veranda aperta)	37,90 mq	38,40 mq	0,60	23,04 mq	3,30 m	Terra
Corte giardinata	133,00 mq	133,00 mq	0,18	23,94 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				143,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO -

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo part. 578	10127,00 mq	10127,00 mq	1	10127,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 580	15426,00 mq	15426,00 mq	1	15426,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 95	36060,00 mq	36060,00 mq	1	36060,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 38	10890,00 mq	10890,00 mq	1	10890,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 57	18980,00 mq	18980,00 mq	1	18980,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 60	8600,00 mq	8600,00 mq	1	8600,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				100083,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100083,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene risulta divisibile in natura visto che è costituito da particelle catastalmente definite, ma ciò comporterebbe diverse servitù di accesso attraverso i terreni in prossimità dell'abitazione distinta al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al fg. 41 part 577, della stessa proprietà, e attraverso altri terreni di proprietà diverse.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE N.8, EDIFICIO 1, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/2019 al 19/06/2019	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 577 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 114 mq Rendita € 204,52 Piano T-1
Dal 19/06/2019 al 20/08/2020	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 577 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 114 mq Rendita € 204,52 Piano T-1
Dal 20/08/2020 al 29/09/2020	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 577 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5

		Superficie catastale 114 mq Rendita € 204,52 Piano T-1
Dal 29/09/2020 al 15/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 577 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 114 mq Rendita € 204,52 Piano T-1

I titolari corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO -

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/2019 al 18/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 57-60 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1-89-80;00-86-00
Dal 08/03/2019 al 18/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 57-60 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1-89-80;00-86-00
Dal 08/03/2019 al 18/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 38-95-578-580 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1-08-90;3-60-60;1-01-27;1-54-26
Dal 18/06/2019 al 20/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 38-95-578-580 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1-08-90;3-60-60;1-01-27;1-54-26
Dal 29/09/2020 al 15/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 57-60 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1-89-80;00-86-00
Dal 29/09/2020 al 15/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 38-95-578-580 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1-08-90;3-60-60;1-01-27;1-54-26

I titolari corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE N.8, EDIFICIO 1, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	577			A3	3	5.5	114 mq	204,52 €	T-1	

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
41	577				CORTE	ENTE URBANO	02 47 mq			

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO -

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
41	38				Oliveto	3	1-08-90 mq	25,31 €	5,31 €	
41	95				Oliveto	3	3-60-60 mq	102,43 €	37,25 €	
41	578				Oliveto	3	1-01-27 mq	28,77 €	10,46 €	
41	580				Oliveto	3	1-54-26 mq	43,82 €	15,93 €	
41	57				Pascolo	2	1-89-80 mq	17,64 €	4,9 €	

41	60				Pascolo	2	00-86-00 mq	7,99 €	2,22 €	
----	----	--	--	--	---------	---	----------------	--------	--------	--

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE N.8, EDIFICIO 1, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1

Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente e, secondo quanto constatato, si ritiene che essa sia completa, anche a seguito delle ulteriori operazioni di verifica effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO -

Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente e, secondo quanto constatato, si ritiene che essa sia completa, anche a seguito delle ulteriori operazioni di verifica effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina.

**PAT
TI**

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE N.8, EDIFICIO 1, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1

L'immobile distinto al N.C.E.U. al **** Omissis **** risulta al momento dei sopralluoghi abitato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO -

Le unità immobiliari distinte al C.T. del Comune di Sonnino al fg. 41 part. 38-95-578-580-57-60, oggetto di esecuzione immobiliare, risultano oggetto di un Contratto di comodato del 26/05/2021 da parte del Comodante Sig.**** Omissis **** a favore del Comodatario Sig.**** Omissis **** stipulato tra le parti a titolo gratuito con uso di coltivazione agricola a spese e mantenimento a carico del Comodatario.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE N.8, EDIFICIO 1, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1

L'immobile in esame risulta realizzato in parte con struttura verticale in muratura portante (zona cantina e cisterna piano terra e sovrastante piano primo) e restante parte in calcestruzzo armato (portico piano terra e camere da letto piano primo, i solai del piano intermedio sono realizzati in latero cemento e di copertura mediante tetto a falda riportato con finitura a tegole, le finiture interne ed esterne risultano ad intonaco tinteggiato.

Durante i sopralluoghi eseguiti il CTU ha potuto constatare che l'immobile, realizzato prima del 1967 **** Omissis ****, presenta al piano primo residenziale le pareti e i soffitti interni intonacati e tinteggiati con bagni e cucina in parte rivestite in ceramica e la restante parte superiore e a soffitto intonacata e tinteggiata mentre i locali al piano terra della cantina e cisterna risultano intonacati e tinteggiati.

Le pavimentazioni al piano primo risultano costituite prevalentemente in marmette di cemento, e nel bagno in piastrelle in ceramica, gli infissi esterni risultano in parte in alluminio con vetro doppio fornite di zanzariere e avvolgibili, le porte interne risultano in legno tamburato.

L'impianto elettrico risulta particolarmente datato e risulta facente capo ad un quadro di zona collegato a sua volta al contatore dell'ente gestore posto esternamente.

L'impianto idrico sanitario e di scarico delle acque reflue risulta collegato e funzionante ma non è stato possibile rinvenire i relativi punti di adduzione (pozzo privato / sistema a tenuta / equivalente).

L'impianto di riscaldamento degli ambienti al piano primo è costituito da una piccola stufa a legna.

Si evidenzia che il CTU ha provveduto a richiedere, anche tramite il Custode in sede di primo sopralluogo e con successiva PEC le certificazioni degli impianti di energia elettrica, idrico sanitario, allaccio alla cisterna privato e impianto di scarico acque reflue, senza ottenere alcun riscontro. Pertanto si ritiene che l'immobile risulta privo di:

- 1.Certificato di Conformità / Rispondenza impianto elettrico, ai sensi del D.P.R: 37/08 e normative collegate;
- 2.Certificato di Conformità / Rispondenza impianto idrico sanitario, ai sensi del D.P.R: 37/08 e alle norme specifiche di settore;
- 3.Certificazione (attestazione) di potabilità di acque provenienti dalla cisterna privata;
- 4.Certificato di Conformità / Rispondenza impianto di riscaldamento, ai sensi del D.P.R: 37/08 e alle norme specifiche di settore;
- 5.Autorizzazione comunale agli scarichi acque reflue domestiche ed assimilate in aree non servite da pubblica fognatura, ai sensi dell'art.124 del Decreto Legislativo n. 152 del 3 aprile 2006 e del Regolamento Regionale di cui alla D.G.R. 219/2011, rilasciata secondo quanto previsto dal Regolamento comunale approvato con D.C.C. n.34 del 28.07.2016.

Da quanto su evidenziato l'immobile oggetto di stima necessita di interventi di manutenzione straordinaria relativi all'adeguamento degli impianti esistenti e finiture interne ed esterne quali pareti e soffitti interessati dalla presenza di infiltrazioni e alterazioni dovute a umidità. Pertanto vista la mancanza delle Dichiarazioni, Certificazioni e documentazioni di cui ai punti precedenti non rendono l'unità immobiliare attualmente agibile, si dovrà pertanto inoltrare al Comune di Sonnino la relativa Segnalazione Certificata di Agibilità.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO -

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione sono ubicate nel Comune Sonnino, provincia di Latina, con accesso da Via Casino Re s.n.c. collegata a Via dell'Acquedotto Romano, parallela alla NSA 255 Terracina Prossedi, e dista circa 4 km dal Centro Storico del Comune di Sonnino e 7 km dalla stazione ferroviaria di Fossanova. risulta facilmente raggiungibile attraverso mezzi pubblici sino a Via dell'Acquedotto Romano e poi Via Casino RE risulta percorribile da mezzo privato. Le unità immobiliari distinte al C.T. del Comune di Sonnino al Fg. 41 part. 578-580-95 qualità uliveto e classe 03, part. 38 qualità uliveto e classe 04, part. 57-60 qualità pascolo e

classe 02. Ai terreni distinti al fg. 41 part. 578-580 si accede direttamente da un ingresso pedonale e carrabile su Via Casino RE (accesso all'unità abitativa presente) mentre i terreni distinti al fg. 41 part. 38-95-57-60 vi si accede pedonalmente attraverso i terreni stessi lungo le delimitazioni dei confini e attraverso terrazzamenti in pietra.

I terreni sono ubicati in zona di P.R.G. "Agricola sottozona E2 agricola con valore di paesaggio agrario", con presenza di vincolo paesaggistico di cui alla TAV. A 40_414 "Paesaggio naturale di continuità" art. 24 NTA e alla TAV. B 40_414 "g) protezione aree boscate" art.39 NTA. L'unità immobiliare è ubicata in zona PAI Tav. 2.09 SUD in una macro area codice M08 Aree seminaturali e naturali ma non presenta un assetto geomorfologico a rischio e in zona con vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 del R.D. 30.12.1923 n.3267.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE N.8, EDIFICIO 1, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1

Dai riscontri degli accertamenti tecnici eseguiti si evidenzia che l'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al FG. 41 part. 577 risultando costituita da una unica unità abitativa non risulta avere parti comuni con altre proprietà. L'accesso avviene da ingresso privato posto su Via Casino RE.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO -

Dai riscontri degli accertamenti tecnici eseguiti si evidenzia che le unità immobiliari distinte al C.T. del Comune di Sonnino al FG. 41 part. 38-95-578-580-57-60 risultando costituite da singoli appezzamenti di terreno confinanti tra di loro e parzialmente confinanti con appezzamenti di terreno di altra proprietà.

Pertanto ai terreni suddetti vi si accede senza alcuna servitù su altri terreni di altra proprietà ma attraversando le singole part.38-95-578-580-57-60 lungo le delimitazioni dei confini delle particelle stesse anche attraverso terrazzamenti in pietra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE N.8, EDIFICIO 1, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1

A seguito dell'accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di Sonnino si è riscontrato che l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare, ubicato nel Comune Sonnino, provincia di Latina, in Via Casino Re s.n.c., come riportato in visura catastale, e **** Omissis **** distinto al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al Fg. 41 part. 577, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, non è fornito di titoli edilizi pregressi o in corso di istruttoria che per altro legittimano l'immobile stesso e, come si evince dai titoli di proprietà, risulta edificato prima del 1967. L'immobile è ubicato in zona di P.R.G. "Agricola sottozona E2 agricola con valore di paesaggio agrario" in zona con vincolo paesaggistico di cui alla TAV. A 40_414 "Paesaggio naturale di continuità" art. 24 NTA e alla TAV. B 40_414 "g) protezione aree boscate" art.39 NTA. L'unità immobiliare è ubicata in zona PAI Tav. 2.09 SUD in una macro area co codice M08 Aree seminaturali e naturali ma non presenta un assetto geomorfologico a rischio e in zona con vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 del R.D. 30.12.1923 n.3267.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO -

A seguito dell'accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di Sonnino si è riscontrato che i terreni distinti al fg. 41 part. 578-580 si accede direttamente da un ingresso pedonale e carrabile su Via Casino RE (accesso all'unità abitativa presente) mentre i terreni al fg. 41 part. 38-95-57-60 vi si accede pedonalmente

attraverso i terreni stessi lungo le delimitazioni dei confini delle particelle stesse anche attraverso terrazzamenti in pietra.

Le unità immobiliari suddette risultano ubicate in zona di P.R.G. "Agricola sottozona E2 agricola con valore di paesaggio agrario" in zona con vincolo paesaggistico di cui alla TAV. A 40_414 "Paesaggio naturale di continuità" art. 24 NTA e alla TAV. B 40_414 "g) protezione aree boscate" art.39 NTA. L'unità immobiliare è ubicata in zona PAI Tav. 2.09 SUD in una macro area co codice M08 Aree seminaturali e naturali ma non presenta un assetto geomorfologico a rischio e in zona con vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 del R.D. 30.12.1923 n.3267.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE N.8, EDIFICIO 1, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1

L'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è ubicato nel Comune Sonnino, provincia di Latina, in Via Casino Re s.n.c., come riportato in visura catastale, e **** Omissis **** collegata a Via dell'Acquedotto Romano, parallela alla NSA 255 Terracina Prossedi, è distinto al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al Fg. 41 part. 577, cat. A/3, classe 3, vani 5,5 è costituito dalle seguenti componenti strutturali:

1. Fondazioni superficiali continue a sacco in pietra calcarea e plinti in calcestruzzo (portico e sopra elevazione);
2. Struttura portante in elevazione in murature portanti in pietra (edificio originario) e in calcestruzzo (portico e piano sovrastante edificio);
3. Solai in latero cemento;
4. Copertura riportata a falda con rivestimento in tegole in cotto;
5. Scala esterna in calcestruzzo armato;
6. Finiture esterne ad intonaco tinteggiato;
7. Finiture interne ad intonaco tinteggiato e rivestimenti bagni e cucina in ceramica;
8. Infissi esterni piano primo con telaio in alluminio a vetro doppio;
9. Infissi interni in legno tamburato;
10. Altezza utile interna piano primo 3,05 m e piano terra altezza media 3,65 m;
11. Impianto elettrico fa capo ad un quadro di zona collegato a sua volta al contatore dell'ente gestore posto esternamente;
12. Impianto idrico sanitario e di scarico delle acque reflue risulta collegato e funzionante ma non è stato possibile rinvenire i relativi punti di adduzione (cisterna privata / sistema a tenuta / equivalente);
13. Impianto di riscaldamento degli ambienti al piano primo è costituito da una piccola caldaia a legna di potenza inferiore ai 5KW.

L'edificio non presenta evidenti segni di instabilità strutturale che possano fare presumere a cedimenti delle fondazioni o delle varie componenti strutturali.

Non risulta acquisita alcuna certificazione degli impianti esistenti.

L'edificio è inserito in area di corte distinta al catasto dei terreni al Fg. 41 part. 577 ad uso giardino e parcheggio esterno. La scala di accesso al piano primo è esposta a Nord-Est e di conseguenza le quattro facciate Sud-Est, Nord-Est e Nord-Ovest (Rif. planimetria catastale).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO -

Nella Donazione del 29/09/2020, Pubblico ufficiale Marciano Schettino Sede Formia (LT) Repertorio n.17302 Raccolta n.12861 trascritto a Latina in data 09/10/2020 Reg.Gen.n.20516, risulta allegato il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sonnino in data 11/08/2020 prot.8608 il quale attesta che i

terreni distinti al fg. 41 part. 58-578-95-60-57 ricadono in "Zona Agricola sottozona E2 con valore del Paesaggio Agrario" secondo le previsioni di P.R.G. adottato con Delibera comunale n.194 del 20/11/1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 15/05/2007 Delibera 282.

Il nuovo Certificato di Destinazione Edilizia è stato rilasciato dal Comune di Sonnino in data 14/10/2025 e attesta che gli appezzamenti di terreno siti in Comune di Sonnino e distinti in Catasto al Foglio 41 Mappale 38, 57, 60, 95, 577, 578, 580 ricadono in "Zona Agricola E, sottozona E2 agricola con valore di paesaggio agrario" all'interno del "Perimetro dei Sub Ambiti di pianificazione P.T.P./87", secondo le previsioni del previgente Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.194 del 27/11/1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 15/05/2007 con Deliberazione n.282, di cui all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Le Previsioni e Prescrizioni come integrate e/o modificate dalla successiva Variante Generale al P.R.G. adottata ai sensi di Legge con Deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 25/07/2025, alla quale si applicano le Misure di Salvaguardia di cui al combinato disposto dalla L. 3 novembre 1952, n. 1902 e s.m.i. (articolo unico), e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., di cui all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione, classificano l'area come "Area Agricola E, sottozona E2 - Area Agricola con Valore Paesistico".

I vari appezzamenti dei terreni distinti al C.T. del Comune di Sonnino al Fg. 41 part. 578-580-95 qualità uliveto e classe 03, part. 38 qualità e classe 04 e part. 57-60 qualità pascolo (cespugliato) e classe 02 risultano avere caratteristiche di fertilità di tipo discreta (part. 38-578-57-60) e scadente (part. 580 in stato di abbandono e 95 con limitate piante di olivo e restante abbondante) che non valorizzano a pieno il valore dei terreni stessi e richiedono interventi di ripristino agrario per rendere la resa produttiva migliore.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE N.8, EDIFICIO 1, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1

L'immobile al momento del primo accesso è occupato dal debitore **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO

Le unità immobiliari distinte al C.T. del Comune di Sonnino al fg. 41 part. 38-95-578-580-57-60, oggetto di esecuzione immobiliare, risultano oggetto di un Contratto di comodato del 26/05/2021 da parte del Comodante Sig.**** Omissis **** a favore del Comodatario Sig.**** Omissis **** stipulato tra le parti a titolo gratuito con uso di coltivazione agricola a spese e mantenimento a carico del Comodatario.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE N.8, EDIFICIO 1, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO -

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

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE N.8, EDIFICIO 1, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 16/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 20/06/2024
Reg. gen. 16050 - Reg. part. 12552
Quota: 1/5
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO -

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 16/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 20/06/2024
Reg. gen. 16050 - Reg. part. 12552
Quota: 1/5
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE N.8, EDIFICIO 1, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1

A seguito della richiesta di accesso agli atti formalizzata dal Comune di Sonnino - Settore Edilizia Privata - Condonò, con PEC del 15/06/2025 prot. 8011/2025 e successivo sollecito del 25/08/2025 prot.n. 11215 si è accertato che l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al Fg. 41 part. 577, cat. A/3, classe 3, vani 5,5 con dichiarazione protocollo n. LT0045214 del 20/06/2019 ed è ubicato in zona di P.R.G. "Agricola sottozona E2 agricola con valore di paesaggio agrario" in zona con vincolo paesaggistico di cui alla TAV. A 40_414 "Paesaggio naturale di continuità" art. 24 NTA e alla TAV. B 40_414 "g) protezione aree boscate" art.39 NTA. L'unità immobiliare è ubicata in zona PAI Tav. 2.09 SUD in una macro area codice M08 Aree seminaturali e naturali ma non presenta un assetto geomorfologico a rischio e in zona con vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 del R.D. 30.12.1923 n.3267.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO -

Nella Donazione del 29/09/2020, Pubblico ufficiale Marciano Schettino Sede Formia (LT) Repertorio n.17302 Raccolta n.12861 trascritto a Latina in data 09/10/2020 Reg.Gen.n.20516, risulta allegato il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sonnino in data 11/08/2020 prot.8608 il quale attesta che i terreni distinti al fg. 41 part. 58-578-95-60-57 ricadono in "Zona Agricola sottozona E2 con valore del Paesaggio Agrario" secondo le previsioni di P.R.G. adottato con Delibera comunale n.194 del 20/11/1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 15/05/2007 Delibera 282.

Il nuovo Certificato di Destinazione Edilizia è stato rilasciato dal Comune di Sonnino in data 14/10/2025 e attesta che gli appezzamenti di terreno siti in Comune di Sonnino e distinti in Catasto al Foglio 41 Mappale 38, 57, 60, 95, 577, 578, 580 ricadono in "Zona Agricola E, sottozona E2 agricola con valore di paesaggio agrario" all'interno del "Perimetro dei Sub Ambiti di pianificazione P.T.P./87", secondo le previsioni del previgente Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.194 del 27/11/1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 15/05/2007 con Deliberazione n.282, di cui all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Le Previsioni e Prescrizioni come integrate e/o modificate dalla successiva Variante Generale al P.R.G. adottata ai sensi di Legge con Deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 25/07/2025, alla quale si applicano le Misure di Salvaguardia di cui al combinato disposto dalla L. 3 novembre 1952, n. 1902 e s.m.i. (articolo unico), e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., di cui all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione, classificano l'area come "Area Agricola E, sottozona E2 - Area Agricola con Valore Paesistico".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE N.8, EDIFICIO 1, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1

La costruzione 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.

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta soggetto alla normativa urbanistica ed edilizia nazionale, regionale e comunale (P.R.G.) e alle norme tecniche di attuazione degli strumenti attualmente vigenti, specifici della zona su cui insiste.

A seguito della richiesta di accesso agli atti formalizzata dal Comune di Sonnino - Settore Edilizia Privata - Condonò, con PEC del 15/06/2025 prot. 8011/2025 e successivi solleciti del 25/08/2025 prot.n. 11215 e del 02/10/2025 prot. 13502-13508-13556 si è accertato che l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare:

- risulta in possesso di una richiesta per "opere di manutenzione ordinaria ai sensi del DPR 380/2001" del **** Omissis **** (allegato 12) riguardanti l'immobile a suo tempo distinto al **** Omissis ****;
- non risulta in possesso di titoli edilizi o pratiche in corso di istruttoria che ne legittimano l'iniziale titolarità edilizia rispetto all'attuale stato di consistenza;
- dai titoli di proprietà l'immobile viene dichiarato esistente prima dell'anno 1967;
- non è in possesso di certificato di Abitabilità / Agibilità;
- non è in possesso di alcuna certificazione degli impianti esistenti.

Da indicazioni del Responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune di Sonnino l'immobile in esame potrà essere legittimato mediante una richiesta di "Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii."

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.

L'immobile residenziale risulta in possesso di un APE allegato all'Atto di Compravendita **** Omissis ****.

Vista l'incongruità del numero di civico di Via Casino Re riportato in visura catastale con s.n.c., e **** Omissis **** occorrerà eseguire l'eventuale variazione toponomastica all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO -

Risultando le unità immobiliari oggetto di stima dei terreni agricoli gli stessi risultano soggetti alla normativa urbanistica ed edilizia nazionale, regionale e comunale (P.R.G.) e alle norme tecniche di attuazione degli strumenti attualmente vigenti. Nella Donazione del 29/09/2020, Pubblico ufficiale Marciano Schettino Sede Formia (LT) Repertorio n.17302 Raccolta n.12861 trascritto a Latina in data 09/10/2020 Reg.Gen.n.20516, risulta allegato il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sonnino in data 11/08/2020 prot.8608 il quale attesta che i terreni distinti al fg. 41 part. 58-578-95-60-57 ricadono in "Zona Agricola sottozona E2 con valore del Paesaggio Agrario" secondo le previsioni di P.R.G. adottato con Delibera comunale n.194 del 20//11/1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 15/05/2007 Delibera 282. Dai riscontri eseguiti le unità immobiliari distinti al C.T. del Comune di Sonnino al fg. 41 part. 38-95-578-58057-60 risultano catastalmente rispondenti a quanto riportati nei titoli di proprietà.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE N.8, EDIFICIO 1, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO -

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE n.8, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1

L'unità immobiliare costituente il bene in esame è un edificio per civile abitazione ubicato nel Comune Sonnino, provincia di Latina, in Via Casino Re s.n.c., come riportato in visura catastale, e **** Omissis ****, ma non visibile sul cancello di ingresso, collegata a Via dell'Acquedotto Romano, parallela alla NSA 255 Terracina Prossedi, e dista circa 4 km dal Centro Storico del Comune di Sonnino e 7 km dalla stazione ferroviaria di Fossanova. risulta facilmente raggiungibile attraverso mezzi pubblici sino a Via dell'Acquedotto Romano e poi Via Casino RE risulta percorribile da mezzo privato. L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al Fg. 41 part. 577, cat. A/3, classe 3, vani 5,5 ed è costituito da un edificio per civile abitazione posto su due piani fuori terra è ubicato in zona di P.R.G. "Agricola sottozona E2 agricola con valore di paesaggio agrario", con presenza di vincolo paesaggistico di cui alla TAV. A 40_414 "Paesaggio naturale di continuità" art. 24 NTA e alla TAV. A 40B

40_414 "g) protezione aree boscate" art.39 NTA. L'unità immobiliare è ubicata in zona PAI Tav. 2.09 SUD in una macro area codice M08 Aree seminaturali e naturali ma non presenta un assetto geomorfologico a rischio e in zona con vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 del R.D. 30.12.1923 n.3267.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 577, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 577, Qualità CORTE

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà di 1/5

Valore di stima del bene: € 62.720,00

Con la presente perizia estimativa si è proceduto a formare un unico lotto di vendita comprendente due beni costituiti da una unità immobiliare residenziale, bene 1, e da terreni agricoli, bene 2, oggetto di esecuzione immobiliare, ubicati nel Comune Sonnino, Provincia di Latina, accessibili direttamente da Via Casino Re o attraverso terreni di altra proprietà.

L'unità immobiliare in esame relativa al Bene 1, costituita da un edificio su due piani di cui uno al piano terra (cantina e cisterna) e uno al piano primo (abitazione), è distinta al N.C.E.U. del Comune di **** Omissis **** con destinazione d'uso residenziale è stata realizzata prima dell'anno 1967 e dai riscontri dell'attività di accesso agli atti presso il Comune di Sonnino non risulta in possesso di alcun titolo edilizio o pratiche in corso di istruttoria che attualmente la legittimato.

Pertanto il lotto unico comprende il seguente bene:

• BENE 1:

- Immobile residenziale ubicato nel Comune Sonnino, Provincia di Latina, Via Casino Re s.n.c., come riportato in visura catastale, e **** Omissis **** posto su due piani di cui uno al piano terra (cantina e cisterna) e uno al piano primo (abitazione), è distinta al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al **** Omissis **** con destinazione d'uso residenziale, con corte giardinata di pertinenza dell'unità immobiliare stessa.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari ad **** Omissis ****.

Valore di stima del bene: €62.720,00.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno adottare come criterio di stima la metodologia diretta, basata sulla comparazione con beni simili, è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. Tale metodologia diretta deve essere compiuta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni e immobili oggetto di compravendita come le dimensioni e la conformazione del lotto, lo stato degli immobili, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo. Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto, in qualità di fonti dirette, delle informazioni e dei dati ricavati dai colloqui con personale specializzato nel settore immobiliare (responsabili di agenzie immobiliari della zona), della consultazione di riviste immobiliari, dei relativi siti internet, che analizzano il mercato immobiliare locale, e delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare 2025

Semestre 1 (zona O.M.I. Extraurbana/ZONA RURALE del Comune di Sonnino pubblicate sul sito dell'Agenzia del Territorio che sono riferiti ad immobili siti nel Comune di Sonnino nella zona di Via Casino RE. Dalla consultazione dei dati forniti dall'O.M.I. Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE per la tipologia Abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale, è emerso che il valore di mercato di riferimento risulta stabilito in un minimo di €440 al mq ad un massimo di €660 al mq.

Nella valutazione del valore di stima iniziale dell'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare pari a €546,87 al mq sono stati considerati tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori e dipendenze ad uso esclusivo, stato di conservazione, esposizione, livello di conduzione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario finale pari a €437,5/mq.) della superficie convenzionale.

Al valore iniziale preso come riferimento pari a €546,87/mq si è ritenuto opportuno applicare i seguenti coefficienti correttivi al fine di tener conto delle effettive condizioni di conservazione dell'immobile (coefficiente = 1 indica condizioni di normalità):

- Intonaco e tinteggiature esterni = 0.80
- Pavimentazioni esterne = 0.80
- Intonaco e tinteggiature interni = 0.80
- Rivestimenti interni = 0.80
- Pavimentazioni interne = 0.80
- Infissi esterni (finestre) = 0.80
- Infissi interni (porte) = 0.80

- Impianto elettrico = 0.80
- Impianto idrico = 0.80
- Impianto di scarico = 0.80
- Impianto termico = 0.80

il cui coefficiente correttivo medio risulta pari a 0,80 (condizioni di normalità) modifica il valore di quotazione unitaria dell'immobile a 437,5 €/mq.

Per quanto evidenziato, dopo varie e scrupolose indagini per essere edotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'immobile da valutare, e considerato lo stato di conservazione dell'immobile stesso e la necessità di effettuare interventi di manutenzione così come descritto

precedentemente, il C.T.U. ritiene di assegnare un valore congruo unitario pari a €437,5/mq. Pertanto si ritiene di assegnare all'immobile il seguente valore: mq 143,36 (sup. conv.) x €/mq 437,5 (valore unitario/mq) = €62.720,00.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento risulta pari a €62.720,00, con vendita secondo la quota parte.

Si evidenzia che l'immobile risultando realizzato prima del 1967 dovrà essere legittimato presentato al Comune di Sonnino una richiesta di "Accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. oltre una Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) per un costo totale lordo pari a 6.000,00, comprensivo di diritti di istruttoria e oneri professionali.

• Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE, edificio -, scala -, interno -, piano -

Le unità immobiliari costituenti il bene in esame sono dei terreni agricoli ubicati nel Comune Sonnino, provincia di Latina, con accesso da Via Casino Re **** Omissis **** collegata a Via dell'Acquedotto Romano, parallela alla NSA 255 Terracina Prossedi, e dista circa 4 km dal Centro Storico del Comune di Sonnino e 7 km dalla stazione ferroviaria di Fossanova. risulta facilmente raggiungibile attraverso mezzi pubblici sino a Via dell'Acquedotto Romano e poi Via Casino RE risulta percorribile da mezzo privato. Le unità immobiliari sono distinte al C.T. del Comune di Sonnino al Fg. 41 part. 578-580-95 qualità uliveto e classe 03, part. 38 qualità uliveto e classe 04, part. 57-60 qualità pascolo e classe 02. Ai terreni distinti al fg. 41 part. 578-580 si accede direttamente da un ingresso pedonale e carrabile su Via Casino RE n.8 (accesso all'unità abitativa presente) mentre i terreni al fg. 41 part. 38-95-57-60 vi si accede attraverso una servitù di passaggio pedonale, senza possibilità di transito con veicoli comuni, attraverso i terreni stessi lungo le delimitazioni dei confini e attraverso terrazzamenti in pietra. I terreni sono ubicati in zona di P.R.G. "Agricola sottozona E2 agricola con valore di paesaggio agrario", con presenza di vincolo paesaggistico di cui alla TAV. A 40_414 "Paesaggio naturale di continuità" art.

24 NTA e alla TAV. B 40_414 "g) protezione aree boscate" art.39 NTA. L'unità immobiliare è ubicata in zona PAI Tav. 2.09 SUD in una macro area codice M08 Aree seminaturali e naturali ma non presenta un assetto geomorfologico a rischio e in zona con vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 del R.D.30.12.1923 n.3267.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 38, Qualità Oliveto - Fg. 41, Part. 95, Qualità Oliveto - Fg. 41, Part. 578, Qualità Oliveto - Fg. 41, Part. 580, Qualità Oliveto - Fg. 41, Part. 57, Qualità Pascolo - Fg. 41, Part. 60, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà di 1/5.

Valore di stima del bene: € 83.068,89

Con la presente perizia estimativa si è proceduto a formare un unico lotto di vendita comprendente due beni costituiti da una unità immobiliare residenziale, bene 1, e da terreni agricoli, bene 2, oggetto di esecuzione immobiliare, ubicati nel Comune Sonnino, Provincia di Latina, in parte accessibili direttamente da Via Casino Re n.8 e in parte attraverso i terreni stessi, vedasi estratto di mappa catastale.

Le unità immobiliari in esame costituenti il Bene 2 sono riguardano terreni distinti al C.T. del Comune di Sonnino al **** Omissis **** piantumati da oltre 50 anni, in parte in stato di abbandono e quindi improduttivi, part. 57-60 di qualità pascolo (cespugliato) e classe 02.

Pertanto il lotto unico comprende, oltre al Bene 1, anche il seguente bene:

• BENE 2:

- Terreni distinti al C.T. del Comune di Sonnino al **** Omissis ****.

Le unità immobiliari suddette vengono poste in vendita per il diritto di Proprietà pari ad **** Omissis****.

Valore di stima del bene: €.83.068,89

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno adottare vari criteri, dettagliati nell'allegato "Tabelle di stima dei terreni", che hanno preso in considerazione il Valore agricolo VAM del 2025-Regiona Agraria 3, i valori dell'Osservatorio dei valori agricoli del Comune di Sonnino anno 2024 e i valori di di mercato di terreni simili (metodologia diretta) in termini di superficie, coltura ed posizione geografica, si è tenuto anche conto del valore catastale considerando il reddito dominicale di ogni singola particella di terreno oggetto di stima come base per il calcolo delle imposte relative a un terreno, come quelle di registro, ipotecarie e catastali in caso di compravendita, donazione o successione, nonché per il calcolo di imposte come l'IMU.

I valori di riferimento dei terreni oggetto di stima hanno tenuto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei terreni stessi che secondo i vari indici vanno a ridurre il prezzo di base del valore in €/Ha o €/mq.

Il criterio di stima con metodologia diretta, basata sulla comparazione con beni simili, è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. Tale metodologia diretta deve essere compiuta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche indicate nell'allegato "Tabelle di stima dei terreni" che incidono, positivamente o negativamente, sui valori di riferimento dei terreni oggetto di compravendita. Nella formulazione del giudizio di stima con metodologia diretta, si è tenuto conto, in qualità di fonti dirette, delle informazioni e dei dati ricavati dai colloqui con personale specializzato nel settore immobiliare (responsabili di agenzie immobiliari della zona), della consultazione di riviste immobiliari, dei relativi siti internet, che analizzano il mercato immobiliare locale.

Per quanto evidenziato, dopo varie e scrupolose indagini per essere edotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari da valutare, e considerato il loro stato attuale, il C.T.U. ritiene di assegnare un valore congruo unitario medio pari a €.0,78/mq. Pertanto si ritiene di assegnare ai terreni costituenti il Bene 2 il seguente valore: mq 100.083,00 mq (sup. conv.) x €/mq 0,83 (valore unitario medio ponderato)= €.83.068,89.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento risulta pari a €.83.068,89 , con vendita secondo la quota parte.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sonnino (LT) - Via Casino RE n.8, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1	143,36 mq	437,5 €/mq	€ 62.720,00	1/5	€ 12.544,00
Bene N° 2 - Terreno Sonnino (LT) - Via Casino RE, edificio -, scala -, interno -, piano -	100083,00 mq	0,83 €/mq	€ 83.068,89	1/5	€ 16.613,77
Valore di stima:					€ 29.157,77

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.

Sabaudia, li 08/11/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Porcelli Marco

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza di stao civile e Titoli di Proprietà (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Contratto di comodato terreni (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura attuale e storica soggetti esegutati (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura e planimetria catastale immobile residenziale (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura terreni (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Estratto di mappa SIT particelle (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Riferimenti fotografici beni oggetto di esecuzione immobiliare (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo stato di fatto immobile residenziale (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Tabella di stima terreni agricoli (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verbale primo accesso 31.05.2025 (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Comunicazione opere di manutenzione ordinaria immobile residenziale (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli (Aggiornamento al 16/10/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Trasmissione perizia preliminare alle parti e note (Aggiornamento al 07/11/2025)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Risposta chiarimenti delle Parti (Aggiornamento al 07/11/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE n.8, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1
L'unità immobiliare costituente il bene in esame è un edificio per civile abitazione ubicato nel Comune Sonnino, provincia di Latina, in Via Casino Re s.n.c., come riportato in visura catastale, e **** Omissis ****, ma non visibile sul cancello di ingresso, collegata a Via dell'Acquedotto Romano, parallela alla NSA 255 Terracina Prossedi, e dista circa 4 km dal Centro Storico del Comune di Sonnino e 7 km dalla stazione ferroviaria di Fossanova. risulta facilmente raggiungibile attraverso mezzi pubblici sino a Via dell'Acquedotto Romano e poi Via Casino RE risulta percorribile da mezzo privato. L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al Fg. 41 part. 577, cat. A/3, classe 3, vani 5,5 ed è costituito da un edificio per civile abitazione posto su due piani fuori terra è ubicato in zona di P.R.G. "Agricola sottozona E2 agricola con valore di paesaggio agrario", con presenza di vincolo paesaggistico di cui alla TAV. A 40_414 "Paesaggio naturale di continuità" art. 24 NTA e alla TAV. B 40_414 "g) protezione aree boscate" art.39 NTA. L'unità immobiliare è ubicata in zona PAI Tav. 2.09 SUD in una macro area codice M08 Aree seminaturali e naturali ma non presenta un assetto geomorfologico a rischio e in zona con vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 del R.D. 30.12.1923 n.3267.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 577, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 577, Qualità CORTE
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà di 1/5.
Destinazione urbanistica: A seguito della richiesta di accesso agli atti formalizzata dal Comune di Sonnino - Settore Edilizia Privata - Condono, con PEC del 15/06/2025 prot. 8011/2025 e successivo sollecito del 25/08/2025 prot.n. 11215 si è accertato che l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al Fg. 41 part. 577, cat. A/3, classe 3, vani 5,5 con dichiarazione protocollo n. LT0045214 del 20/06/2019 ed è ubicato in zona di P.R.G. "Agricola sottozona E2 agricola con valore di paesaggio agrario" in zona con vincolo paesaggistico di cui alla TAV. A 40_414 "Paesaggio naturale di continuità" art. 24 NTA e alla TAV. B 40_414 "g) protezione aree boscate" art.39 NTA. L'unità immobiliare è ubicata in zona PAI Tav. 2.09 SUD in una macro area codice M08 Aree seminaturali e naturali ma non presenta un assetto geomorfologico a rischio e in zona con vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 del R.D. 30.12.1923 n.3267.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - Via Casino RE, edificio -, scala -, interno -, piano -
Le unità immobiliari costituenti il bene in esame sono dei terreni agricoli ubicati nel Comune Sonnino, provincia di Latina, con accesso da Via Casino Re **** Omissis **** collegata a Via dell'Acquedotto Romano, parallela alla NSA 255 Terracina Prossedi, e dista circa 4 km dal Centro Storico del Comune di Sonnino e 7 km dalla stazione ferroviaria di Fossanova. risulta facilmente raggiungibile attraverso mezzi pubblici sino a Via dell'Acquedotto Romano e poi Via Casino RE risulta percorribile da mezzo privato. Le unità immobiliari sono distinte al C.T. del Comune di Sonnino al Fg. 41 part. 578-580-95 qualità uliveto e classe 03, part. 38 qualità uliveto e classe 04, part. 57-60 qualità pascolo e classe 02. Ai terreni distinti al fg. 41 part. 578-580 si accede direttamente da un ingresso pedonale e carrabile su Via Casino RE n.8 (accesso all'unità abitativa presente) mentre i terreni al fg. 41 part. 38-95-57-60 vi si accede attraverso una servitù di passaggio pedonale, senza possibilità di transito con veicoli comuni, attraverso i terreni stessi lungo le delimitazioni dei confini e attraverso terrazzamenti in pietra. I terreni sono ubicati in zona di P.R.G. "Agricola sottozona E2 agricola con valore di paesaggio agrario", con presenza di vincolo paesaggistico di cui alla TAV. A 40_414 "Paesaggio naturale di continuità" art. 24 NTA e alla TAV. B 40_414 "g) protezione aree boscate" art.39 NTA. L'unità immobiliare è ubicata in zona PAI Tav. 2.09 SUD in una macro area codice M08 Aree seminaturali e naturali ma non presenta un assetto geomorfologico a rischio e in zona con vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 del R.D.

30.12.1923 n.3267.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 38, Qualità Oliveto - Fg. 41, Part. 95, Qualità Oliveto - Fg. 41, Part. 578, Qualità Oliveto - Fg. 41, Part. 580, Qualità Oliveto - Fg. 41, Part. 57, Qualità Pascolo - Fg. 41, Part. 60, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà di 1/5.

Destinazione urbanistica: Nella Donazione del 29/09/2020, Pubblico ufficiale Marciano Schettino Sede Formia (LT) Repertorio n.17302 Raccolta n.12861 trascritto a Latina in data 09/10/2020 Reg.Gen.n.20516, risulta allegato il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sonnino in data 11/08/2020 prot.8608 il quale attesta che i terreni distinti al fg. 41 part. 58-578-95-60-57 ricadono in "Zona Agricola sottozona E2 con valore del Paesaggio Agrario" secondo le previsioni di P.R.G. adottato con Delibera comunale n.194 del 20//11/1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 15/05/2007 Delibera 282. Il nuovo Certificato di Destinazione Edilizia è stato rilasciato dal Comune di Sonnino in data 14/10/2025 e attesta che gli appezzamenti di terreno siti in Comune di Sonnino e distinti in Catasto al Foglio 41 Mappale 38, 57, 60, 95, 577, 578, 580 ricadono in "Zona Agricola E, sottozona E2 agricola con valore di paesaggio agrario" all'interno del "Perimetro dei Sub Ambiti di pianificazione P.T.P./87", secondo le previsioni del previgente Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.194 del 27/11/1997 e approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 15/05/2007 con Deliberazione n.282, di cui all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione. Le Previsioni e Prescrizioni come integrate e/o modificate dalla successiva Variante Generale al P.R.G. adottata ai sensi di Legge con Deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 25/07/2025, alla quale si applicano le Misure di Salvaguardia di cui al combinato disposto dalla L. 3 novembre 1952, n. 1902 e s.m.i. (articolo unico), e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., di cui all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione, classificano l'area come "Area Agricola E, sottozona E2 - Area Agricola con Valore Paesistico".

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sonnino (LT) - Via Casino RE n.8, edificio 1, scala -, interno -, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/5
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 577, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 577, Qualità CORTE	Superficie	143,36 mq
Stato conservativo:	L'immobile in esame risulta realizzato in parte con struttura verticale in muratura portante (zona cantina e cisterna piano terra e sovrastante piano primo) e restante parte in calcestruzzo armato (portico piano terra e camere da letto piano primo, i solai del piano intermedio sono realizzati in latero cemento e di copertura mediante tetto a falda riportato con finitura a tegole, le finiture interne ed esterne risultano ad intonaco tinteggiato. Durante i sopralluoghi eseguiti il CTU ha potuto constatare che l'immobile, realizzato prima del 1967 **** Omissis ****, presenta al piano primo residenziale le pareti e i soffitti interni intonacati e tinteggiati con bagni e cucina in parte rivestite in ceramica e la restante parte superiore e a soffitto intonacata e tinteggiata mentre i locali al piano terra della cantina e cisterna risultano intonacati e tinteggiati. Le pavimentazioni al piano primo risultano costituite prevalentemente in marmette di cemento, e nel bagno in piastrelle in ceramica, gli infissi esterni risultano in parte in alluminio con vetro doppio fornite di zanzariere e avvolgibili, le porte interne risultano in legno tamburato. L'impianto elettrico risulta particolarmente datato e risulta facente capo ad un quadro di zona collegato a sua volta al contatore dell'ente gestore posto esternamente. L'impianto idrico sanitario e di scarico delle acque reflue risulta collegato e funzionante ma non è stato possibile rinvenire i relativi punti di adduzione (pozzo privato / sistema a tenuta / equivalente). L'impianto di riscaldamento degli ambienti al piano primo è costituito da una piccola stufa a legna. Si evidenzia che il CTU ha provveduto a richiedere, anche tramite il Custode in sede di primo sopralluogo e con successiva PEC le certificazioni degli impianti di energia elettrica, idrico sanitario, allaccio alla cisterna privato e impianto di scarico acque reflue, senza ottenere alcun riscontro. Pertanto si ritiene che l'immobile risulta privo di: 1.Certificato di Conformità / Rispondenza impianto elettrico, ai sensi del D.P.R. 37/08 e normative collegate; 2.Certificato di Conformità / Rispondenza impianto idrico sanitario, ai sensi del D.P.R. 37/08 e alle norme specifiche di settore; 3.Certificazione (attestazione) di potabilità di acque proveniente dalla cisterna privata; 4.Certificato di Conformità / Rispondenza impianto di riscaldamento, ai sensi del D.P.R. 37/08 e alle norme specifiche di settore; 5.Autorizzazione comunale agli scarichi acque reflue domestiche ed assimilate in aree non servite da pubblica fognatura, ai sensi dell'art.124 del Decreto Legislativo n. 152 del 3 aprile 2006 e del Regolamento Regionale di cui alla D.G.R. 219/2011, rilasciata secondo quanto previsto dal Regolamento comunale approvato con D.C.C. n.34 del 28.07.2016. Da quanto su evidenziato l'immobile oggetto di stima necessita di interventi di manutenzione straordinaria relativi all'adeguamento degli impianti esistenti e finiture interne ed esterne quali pareti e soffitti interessati dalla presenza di infiltrazioni e alterazioni dovute a umidità. Pertanto vista la mancanza delle Dichiarazioni, Certificazioni e documentazioni di cui ai punti precedenti non rendono l'unità immobiliare attualmente agibile, si dovrà		
Descrizione:	L'unità immobiliare costituente il bene in esame è un edificio per civile abitazione ubicato nel Comune Sonnino, provincia di Latina, in Via Casino Re s.n.c., come riportato in visura catastale, e **** Omissis ****, ma non visibile sul cancello di ingresso, collegata a Via dell'Acquedotto Romano, parallela alla NSA 255 Terracina Prossedi, e dista circa 4 km dal Centro Storico del Comune di Sonnino e 7 km dalla stazione ferroviaria di Fossanova. risulta facilmente raggiungibile attraverso mezzi pubblici sino a Via dell'Acquedotto Romano e poi Via Casino RE risulta percorribile da mezzo privato. L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Sonnino al Fg. 41-part. 577, cat. A/3, classe 3, vani 5,5 ed è costituito da un edificio per civile abitazione posto su due piani fuori terra è ubicato in zona di P.R.G. "Agricola sottozona E2 agricola con valore di paesaggio agrario", con presenza di vincolo paesaggistico di cui alla TAV. A 40_414 "Paesaggio naturale di continuità" art. 24 NTA e alla TAV. B 40_414 "g) protezione aree boscate" art.39 NTA. L'unità immobiliare è ubicata in zona PAI Tav. 2.09 SUD in una macro area codice M08 Aree seminaturali e naturali ma non presenta un assetto		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del primo accesso è occupato dal debitore **** Omissis ****

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Sonnino (LT) - Via Casino RE, edificio -, scala -, interno -, piano -		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/5
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 38, Qualità Oliveto - Fg. 41, Part. 95, Qualità Oliveto - Fg. 41, Part. 578, Qualità Oliveto - Fg. 41, Part. 580, Qualità Oliveto - Fg. 41, Part. 57, Qualità Pascolo - Fg. 41, Part. 60, Qualità Pascolo	Superficie	100083,00 mq
Stato conservativo:	Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione sono ubicate nel Comune Sonnino, provincia di Latina, con accesso da Via Casino Re s.n.c. collegata a Via dell'Acquedotto Romano, parallela alla NSA 255 Terracina Prossedi, e dista circa 4 km dal Centro Storico del Comune di Sonnino e 7 km dalla stazione ferroviaria di Fossanova. risulta facilmente raggiungibile attraverso mezzi pubblici sino a Via dell'Acquedotto Romano e poi Via Casino RE risulta percorribile da mezzo privato. Le unità immobiliari distinte al C.T. del Comune di Sonnino al Fg. 41 part. 578-580-95 qualità uliveto e classe 03, part. 38 qualità uliveto e classe 04, part. 57-60 qualità pascolo e classe 02. Ai terreni distinti al fg. 41 part. 578-580 si accede direttamente da un ingresso pedonale e carrabile su Via Casino RE (accesso all'unità abitativa presente) mentre i terreni distinti al fg. 41 part. 38-95-57-60 vi si accede pedonalmente attraverso i terreni stessi lungo le delimitazioni dei confini e attraverso terrazzamenti in pietra. I terreni sono ubicati in zona di P.R.G. "Agricola sottozona E2 agricola con valore di paesaggio agrario", con presenza di vincolo paesaggistico di cui alla TAV. A 40_414 "Paesaggio naturale di continuità" art. 24 NTA e alla TAV. B 40_414 "g) protezione aree boscate" art.39 NTA. L'unità immobiliare è ubicata in zona PAI Tav. 2.09 SUD in una macro area codice M08 Aree seminaturali e naturali ma non presenta un assetto geomorfologico a rischio e in zona con vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 del R.D. 30.12.1923 n.3267.		
Descrizione:	Le unità immobiliari costituenti il bene in esame sono dei terreni agricoli ubicati nel Comune Sonnino, provincia di Latina, con accesso da Via Casino Re **** Omissis **** collegata a Via dell'Acquedotto Romano, parallela alla NSA 255 Terracina Prossedi, e dista circa 4 km dal Centro Storico del Comune di Sonnino e 7 km dalla stazione ferroviaria di Fossanova. risulta facilmente raggiungibile attraverso mezzi pubblici sino a Via dell'Acquedotto Romano e poi Via Casino RE risulta percorribile da mezzo privato. Le unità immobiliari sono distinte al C.T. del Comune di Sonnino al Fg. 41 part. 578-580-95 qualità uliveto e classe 03, part. 38 qualità uliveto e classe 04, part. 57-60 qualità pascolo e classe 02. Ai terreni distinti al fg. 41 part. 578-580 si accede direttamente da un ingresso pedonale e carrabile su Via Casino RE n.8 (accesso all'unità abitativa presente) mentre i terreni al fg. 41 part. 38-95-57-60 vi si accede attraverso una servitù di passaggio pedonale, senza possibilità di transito con veicoli comuni, attraverso i terreni stessi lungo le delimitazioni dei confini e attraverso terrazzamenti in pietra. I terreni sono ubicati in zona di P.R.G. "Agricola sottozona E2 agricola con valore di paesaggio agrario", con presenza di vincolo paesaggistico di cui alla TAV. A 40_414 "Paesaggio naturale di continuità" art. 24 NTA e alla TAV. B 40_414 "g) protezione aree boscate" art.39 NTA. L'unità immobiliare è ubicata in zona PAI Tav. 2.09 SUD in una macro area codice M08 Aree seminaturali e naturali ma non presenta un assetto geomorfologico a rischio e in zona con vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 del R.D. 30.12.1923 n.3267.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Le unità immobiliari distinte al C.T. del Comune di Sonnino al fg. 41 part. 38-95-578-580-57-60, oggetto di esecuzione immobiliare, risultano oggetto di un Contratto di comodato del 26/05/2021 da parte del Comodante Sig.**** Omissis **** a favore del Comodatario Sig.**** Omissis **** stipulato tra le parti atitolo gratuito con uso di coltivazione agricola a spese e mantenimento a carico del Comodatario.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE N.8, EDIFICIO 1, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 20/06/2024
Reg. gen. 16050 - Reg. part. 12552
Quota: 1/5
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SONNINO (LT) - VIA CASINO RE, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO -

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 20/06/2024
Reg. gen. 16050 - Reg. part. 12552
Quota: 1/5
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura