

PERIZIA TECNICO VALUTATIVA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

2/22 TRIBUNALE DI LATINA

Alessandro Cifra - Ingegnere - Viale Mazzini n. 7- 04100 Latina

Tel.0773/663328- 0773/662425

e-mail: ing.cifra@telematicaitalia.it pec: alessandro.cifra@ingpec.eu

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

A seguito dell'incarico ricevuto con istanza dell'11/07/2023 dal Tribunale di Latina, G. D. Dott./sa Tiziana Tinessa, al fine di verificare la necessità di un aggiornamento del valore di stima dei beni per addivenire ad una più veloce fase di vendita, il sottoscritto Ing. Alessandro Cifra nominato C.T.U., in virtù dei dati in possesso (visure catastali, planimetrie ed elaborati tecnici), dei sopralluoghi, dei rilievi redatti sui luoghi e sul riscontro tra quanto periziato in prima istanza e la situazione reale, applicando i valori medi attuali o dedotti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari redatti dall' Agenzia delle Entrate, redige la seguente perizia tecnico valutativa per Lotti 2 e 3.

Lotto n° 2 – Appartamento e capannone ubicati in Pontinia (LT) – Via Migliara 46, n° 3/B

Appartamento e capannone in Via Migliara 46, 3/B in zona extraurbana/rurale, in Catasto Fabbricati :

Appartamento : Foglio 57, Particella 47, Sub 2, Categ. A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 355,06;

Capannone : Foglio 57, Particella 47, Sub 3, Categ. D/10, Rendita € 142,00

Per quanto concerne il Lotto 2, appartamento su due livelli, piano terra e primo collegati da scala interna, è composto al piano terra da ingresso-salone con angolo cottura, tinello ed un bagno, piano primo da ingresso, due camere ed un bagno, capannone su unico livello, stante la situazione attuale, si conferma il nuovo valore di stima di €/mq.600 rispetto al valore redatto in Perizia del 03/10/2018. Avremo pertanto, per una superficie convenzionale di mq. 384,76, un importo pari a :
mq. 384,76 x €/mq. 600,00 = € 230.856,00 arrotondato **€ 230.000,00**

Lotto n° 3 – Azienda Agricola ubicata in Pontinia (LT) – Via Migliara 46, n° 5

L'Azienda Agricola è composta da Capannoni agricoli, due edifici residenziali di cui uno con tre appartamenti e serre in zona extraurbana/rurale.

In Catasto Terreni i due fabbricati per residenza sono così riportati:

Foglio 57, Particella 109, Qualità Fabbricato Rurale, senza reddito

Foglio 57, Particella 113, Qualità Fabbricato Rurale, senza reddito.

In Catasto Terreni le serre sono così riportate complessivamente :

Foglio 57, Particelle 129,130,11,132,133,108, Qualità Serra

per una superficie complessiva di mq.84.589

Gli edifici residenziali sono costituiti da un fabbricato isolato con un solo appartamento di cinque vani al piano terra rialzato e cantina e garage al piano seminterrato composto da due bagni, tre camere, salone e cucina; Secondo fabbricato nel quale sono stati realizzati tre appartamenti con ingressi dal portico indipendenti, dei quali due appartamenti su due livelli piano terra e primo ed un terzo solo a piano terra, composti rispettivamente da quattro vani e terrazzi. Fabbricato con due piccoli locali per magazzino con a lato ampia tettoia. I terreni agricoli sono in parte ricoperti da Serre con strutture portanti parte in ferro e coperture con materiale plastico, parte con struttura portante in ferro zincato e copertura in vetro ed ambiente riscaldato. Locale magazzino con copertura con capriate ad arco che sostengono elementi di copertura a pannelli, portoni in ferro con ampia tettoia in aderenza.

Per il Lotto 3, in base al sopralluogo effettuato, si è riscontrata una diversa situazione dello stato dei luoghi rispetto al 2018, anno della Perizia originale, con un degrado complessivo dovuto alla situazione attuale e quindi una riduzione del valore di €/mq. 550,00

Pertanto, sulla superficie netta complessiva convenzionale comprensiva di serre, capannoni, fabbricati di mq. 5.159,14. Avremo :

mq. 5.159,00 x €/mq 550,00 = € 2.837.450,00 arrotondato **€ 2.800.000,00**

CONCLUSIONI

La presente perizia è stata redatta in base ai sopralluoghi effettuati e sulla scorta dei dati in possesso.

Pertanto, per quanto riportato, si dichiara la congruità dei valori di stima aggiornati,.

Latina 26/07/2023

Ing. Alessandro Cifra

