

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RG.E. n° 250/2023 Sezione EE.II

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Losacco Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 250/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

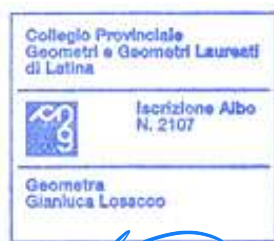
**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Prossima Udienza:
21.05.2025

G.E.
Dott.ssa SAVIANO Elena

ELABORATO DEFINITIVO



GL
Geom. Gianluca Losacco

GL

"Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco"

LATINA SCALO - Via della Stazione n° 291

Partita Iva 02171590595

E-mail: stgianlucal@gmail.com | Pec: gianluca.losacco@geopec.it

Tel. 328.6912095

Iscritto al n° 460 dell'Elenco dei Consulenti Tecnici Giudiziari del Tribunale di Latina

Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n°23FI00398PN11/RC

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016 - Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



Professionista certificato in conformità
alle norme UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

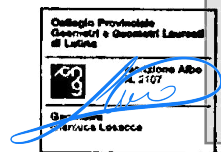
Pagina 1 di 16

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA - CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI - RG.E. 250/2023

Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3e40c8

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 250/2023 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 355.281,79	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16



INCARICO

All'udienza del 25/09/2024, il sottoscritto Geom. Losacco Gianluca, con studio in Via della Stazione, 291 - 04013 - Latina (LT), email: stgianlucal@gmail.com, PEC gianluca.losacco@geopec.it, Tel. 328.6912095, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sperlonga (LT) - Via Trano 146 (Coord. Geografiche: 41.279261, 13.419881)

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta ubicata nel territorio del Comune di Sperlonga, (LT) in Via trano n° 146, nella zona periferica del Comune nelle immediate vicinanze della fascia costiera;

La zona non risulta completamente urbanizzata.

Lo sviluppo edilizio della zona è caratterizzato da edifici prettamente residenziali ed a vocazione agricola.

Nella zona non risultano presenti parte dei servizi pubblici, sono presenti arterie di rapido transito.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta dislocata su due livelli fuori terra, di un fabbricato unifamiliare con accesso autonomo con la seguente distribuzione:

Piano Terra: ingresso diretto nel soggiorno, cucina, n° 2 camere e bagno;

Piano Primo: con accesso da scala esterna a chiocciola n° 1 terrazzo;

completa l'U.I. la corte esclusiva con accesso diretto dalla viabilità.

L'immobile è costruito con struttura portante mista, gli infissi interni in legno e quelli esterni in alluminio, la pavimentazione in ceramica, i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Impianto elettrico e idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti, risulta presente impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio. Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati;

L'aspetto architettonico dell'intero stabile si presenta gradevole per posizionamento ed orientamento.

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.



Studio Tecnico **Geom. Gianluca Losacco** | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n°23FI00398PN11/RC

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



Professionista certificato in conformità alla norma UNI 11558: VALUTATORE IMMOBILIARE



TEGOVA
The European Group
of Valuers' Associations

Pagina 3 di 16

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA - CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI - RG.E. 250/2023

Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3e40c8

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sperlonga (LT) - Via Trano 146

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Risulta depositato in atti Certificato di Relazione Notarile a firma del Notaio Maria Landolfo di Napoli del 31.10.2023.

TITOLARITÀ

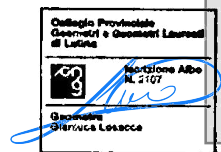
L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 250/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 250/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 250/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 250/1000)

I Signori **** Omissis **** per la quota di 500/1000, **** Omissis **** per la quota di 250/1000 e **** Omissis **** per la quota di 250/1000 risultano proprietari a seguito di atto di Compravendita ##rep 32114 Racc. 15591 a rogito del Notaio Alessandro Scarnecchia, notaio in Pomigliano d'Arco, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola per vendita effettuata dal Sig. **** Omissis ****.



Studio Tecnico **Geom. Gianluca Losacco** | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n°23FI00398PN11/RC

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



Professionista certificato in conformità alla norma UNI 11558: VALUTATORE IMMOBILIARE

Pagina 4 di 16

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA - CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI – RG.E. 250/2023

Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3e40c8

CONFINI

L'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è ubicato nel Comune Sperlonga (LT), via Trano 146. Il lotto oggetto di esecuzione risulta distinto presso l'agenzia delle Entrate settore Territorio della Provincia di Latina al Comune di Sperlonga al foglio 5 mappale 13.

Lo stesso complesso confina con:

Nord: Distacco su mappale 218;

Sud: Distacco su mappale 12;

Est: Distacco su mappale 15-97;

Ovest: Distacco via Trano.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,40 mq	65,07 mq	1	65,07 mq	2,60 m	T
terrazzo	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	1
Terrazzo	31,86 mq	31,86 mq	0,10	3,19 mq	0,00 m	1
Corte esclusiva	65,07 mq	65,07 mq	0,10	6,51 mq	0,00 m	T
Corte esclusiva	731,30 mq	731,30 mq	0,02	14,63 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				96,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,90 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo della consistenza del compendio immobiliare si fa riferimento al D.P.R. 138 del 23/03/98, utilizzato dall'Agenzia del Territorio per l'attribuzione dei mq catastali e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per determinare il prezzo medio al mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/1995 al 18/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 13, Sub. 1 Categoria A3 Graffato 4
Dal 18/01/2007 al 01/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 13, Sub. 1 Categoria A3 Graffato 4
Dal 18/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 13, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3.5 Superficie catastale 62 mq Rendita € 162,68



Studio Tecnico **Geom. Gianluca Losacco** | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n°23FI00398PN11/RC

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



Professionista certificato in conformità alla norma UNI 11558- VALUTATORE IMMOBILIARE

Pagina 5 di 16

		Piano T Graffato sub 4
Dal 01/08/2008 al 18/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 13, Sub. 1 Categoria A3 Graffato 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	13	1	U	A3	1	3.5	97 mq	162,68 €	T-1	Sub 4

Corrispondenza catastale

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

Durante l'accesso eseguito presso i luoghi di esecuzione, il sottoscritto ha accertato la difformità dell'unità immobiliare rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate e in riferimento ai titoli urbanistici reperiti presso gli uffici comunali.

Tali difformità consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni, nell'ampliamento mediante sfruttamento del lastrico di copertura.

Il sottoscritto ha proceduto alla presentazione presso gli uffici competenti (Agenzia delle Entrate Settore Territorio) documentazione atta alla regolarizzazione mediante predisposizione di atto di aggiornamento e variazione catastale Protocollo LT0012449 del 19.02.2025.

Si rileva inoltre la non corrispondenza della consistenza dell'unità immobiliare descritta con lo stato di fatto, a cui l'eventuale aggiudicatario dovrà procedere al ripristino di quanto descritto con costi determinati nei capitoli successivi, e più precisamente: realizzazione di una tettoia in cattivo stato di manutenzione posta nell'area cortilizia (si dovrà procedere demolizione); A tal proposito l'eventuale aggiudicatario dovrà procedere alla demolizione e ripristino di quanto descritto con costi determinati nei capitoli successivi.

l'u.i. risulta variata dalla originaria descritta nell'atto di pignoramento in quanto a seguito di sopralluogo si è riscontrata la non conformità e rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Il CTU come da incarico del G.E. ha proceduto alla variazione catastale (pratica Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni Protocollo LT0012449 del 19.02.2025) dell'immobile censendo la attuale consistenza.



PRECISAZIONI

Accertamenti e Sopralluoghi

- 27.09.2024 Accesso presso L'agenzia delle Entrate Settore Territorio;
- 20.11.2024 Accesso presso l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Sperlonga;
- 29.11.2024 Sopralluogo presso i luoghi di esecuzione (andato deserto)
- 05.12.2024 Sopralluogo presso i luoghi di esecuzione (andato deserto)
- 21.01.2025 Accesso presso l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Sperlonga;
- 21.01.2025 Sopralluogo presso i luoghi di esecuzione (andato deserto)
- 30.01.2025 Sopralluogo presso i luoghi di esecuzione;
- 20.02.2025 Accesso presso l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Sperlonga;

Sul posto era presente il delegato del Custode Giudiziario, il Sig. **** Omissis **** che consentiva l'accesso.

Si procedeva ad effettuare rilievo metrico e fotografico dell'immobile ed a tutte le operazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

PATTI

L'immobile risulta in mediocre stato di mantenimento e necessita di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta ubicata nel territorio del Comune di Sperlonga, (LT) in Via trano n° 146, nella zona periferica del Comune nelle immediate vicinanze della fascia costiera;

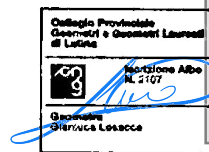
L'immobile è costruito con struttura portante mista, gli infissi interni in legno e quelli esterni in alluminio, la pavimentazione in ceramica, i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Impianto elettrico e idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti, risulta presente impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio.

Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati;

L'aspetto architettonico dell'intero stabile si presenta gradevole per posizionamento ed orientamento.

PARTI COMUNI

L'U.I. oggetto di esecuzione non risulta inserita in un contesto condominiale.



Studio Tecnico **Geom. Gianluca Losacco** | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n°23FI00398PN11/RC

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



Professionista certificato in conformità alla norma UNI 11558: VALUTATORE IMMOBILIARE

Pagina 7 di 16

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA - CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI - RG.E. 250/2023

Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3e40c8

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costruito con struttura portante mista, gli infissi interni in legno e quelli esterni in alluminio, la pavimentazione in ceramica, i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Impianto elettrico e idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti, risulta presente impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio. Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri, e necessita di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati;
Non si rilevano irregolarità strutturali di rilievo.
L'aspetto architettonico dell'intero stabile si presenta gradevole per posizionamento ed orientamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dal Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

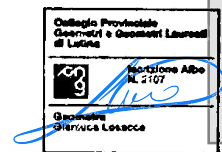
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione Notarile a firma del Notaio Maria Landolfo di Napoli del 31.10.2023 aggiornato al 26/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 14/08/2008
Reg. gen. 23668 - Reg. part. 4653
Importo: € 247.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 165.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/10/2023
Reg. gen. 27752 - Reg. part. 2944
Importo: € 13.000,00



Studio Tecnico **Geom. Gianluca Losacca** | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n°23FI00398PN11/RC

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



TEGOVA
The European Group
of Valuers' Associations

Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

Pagina 8 di 16

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA - CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI - RG.E. 250/2023

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.219,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 20/10/2023
Reg. gen. 27267 - Reg. part. 20478
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 26/10/2023
Reg. gen. 27744 - Reg. part. 20875
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Risulta depositato in atti Certificato di Relazione Notarile a firma del Notaio Maria Landolfo di Napoli del 31.10.2023.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di accertamento ed esecuzione ricade all'interno del PRG del Comune di Sperlonga (LT) in zona soggetta ai vincoli di cui al D.lgs 22.01.2004 n° 42.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

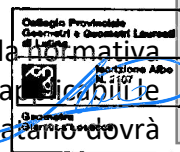
Durante l'accesso eseguito presso i luoghi di esecuzione, il sottoscritto ha accertato la non corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate e nei titoli urbanistici reperiti presso gli uffici comunali.

E' stato accertato che l'intero immobile risulta edificato in assenza di titolo edilizio e che risulta legittimato in forza di Permesso a Costruire in sanatoria n° 03 del 25.01.2010.

Effettuati gli opportuni accertamenti e sopralluoghi, reperito l'elaborato grafico allegato al Permesso a Costruire in sanatoria sono state accertate le seguenti irregolarità:

- 1- Realizzazione di una tettoia in cattivo stato di manutenzione posta nell'area di corte esclusiva (si dovrà procedere demolizione);
- 2- Diversa distribuzione degli spazi interni all'interno dell'unità abitativa;
- 3- Al piano terra sul lato Est (servizio igienico) risulta realizzato un modesto ampliamento della superficie residenziale.

Le opere realizzate in assenza di titolo edilizio di cui al punto 1 e 3, in riferimento alla normativa edilizia vigente, e il D.P.R. 380/01, risultano non sanabili, in quanto non risultano a disposizione dell'art. 40 legge 47/1985. Alla luce di quanto riscontrato, l'aggiudicatario dovrà



Studio Tecnico **Geom. Gianluca Losacco** | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n°23FI00398PN11/RC

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



Professionista certificato in conformità alla norma UNI 11558: VALUTATORE IMMOBILIARE

Pagina 9 di 16

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA - CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI - RG.E. 250/2023

Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3e40c8

procedere alla demolizione delle opere realizzate senza titolo onde ripristinare la consistenza assentita con Permesso a Costruire in sanatoria n° 03 del 25.01.2010. A seguito di indagini di mercato e preso atto del prezzario della Regione Lazio per opere edili i costi di ripristino si stimano in € 5.500,00.

In riferimento alle opere realizzate e descritte al punto 2 l'aggiudicatario potrà, ai sensi del DPR 380/2001, in riferimento la normativa edilizia vigente, procedere alla presentazione di pratica edilizia per la legittimazione degli abusi minori riferiti alla diversa distribuzione degli spazi interni, con i costi stimati in € 3.600,00 comprese tasse istruttorie, sanzioni e onorari professionali.

Totale Costi € 9.100,00 (oltre ad oneri di legge).

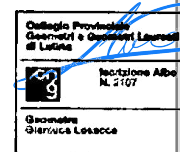
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

In merito alla predisposizione del certificato di prestazione energetica si precisa che il sottoscritto ha provveduto secondo l'incarico affidato alla predisposizione dello stesso ma considerato che l'impianto di riscaldamento/raffrescamento e per la produzione dell'acqua calda sanitaria risulta sprovvisto di "Libretto di Impianto" non è stato possibile procedere al deposito presso il Portale della Regione Lazio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto CTU, acquisita la qualifica di VALUTATORE IMMOBILIARE mediante l'organismo di Certificazione ICMQ "certificato n°17-04946" e Rev Tegova "Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1" ai sensi della norma di riferimento UNI 11588:2014 e UNI/PdR 19:2016 comunica che la presente relazione è stata redatta secondo gli standard internazionali IVS e secondo le linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. 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** - Villetta ubicata a Sperlonga (LT) - Via Trano 146

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta ubicata nel territorio del Comune di Sperlonga, (LT) in Via trano n° 146, nella zona periferica del Comune nelle immediate vicinanze della fascia costiera; La zona non risulta completamente urbanizzata. Lo sviluppo edilizio della zona è caratterizzato da edifici prettamente residenziali ed a vocazione agricola. Nella zona non risultano presenti parte dei servizi pubblici, sono presenti arterie di rapido transito. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta dislocata su due livelli fuori terra, di un fabbricato unifamiliare con accesso autonomo con la seguente distribuzione: Piano Terra: ingresso diretto nel soggiorno, cucina, n° 2 camere e bagno; Piano Primo: con accesso da scala esterna a chiocciola n° 1 terrazzo; completa l'U.I. la corte esclusiva con accesso diretto dalla viabilità. L'immobile è costruito con struttura portante mista, gli infissi interni in legno e quelli esterni in alluminio, la pavimentazione in ceramica, i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Impianto elettrico e idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti, risulta presente impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio. Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; L'aspetto architettonico dell'intero stabile si presenta gradevole per posizionamento ed orientamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 13, Sub. 1, Zc. U, Categoria A3, Graffato Sub 4

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

Valore di stima del bene: € 364.381,79

Il sottoscritto CTU, acquisita la qualifica di VALUTATORE IMMOBILIARE mediante l'organismo di Certificazione ICMQ "certificato n°17-04946" e Rev Tegova "Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1" ai sensi della norma di riferimento UNI 11588:2014 e UNI/PdR 19:2016 comunica che la presente relazione è stata redatta secondo gli standard internazionali IVS e secondo le linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. 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.



Studio Tecnico **Geom. Gianluca Losacco** | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n°23FI00398PN11/RC

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



Professionista certificato in conformità
alle norme UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE



The European Group
of Valuers' Associations

Pagina 11 di 16

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Sperlonga (LT) - Via Trano 146	96,90 mq	3.760,39 €/mq	€ 364.381,79	100,00%	€ 364.381,79
Valore di stima:					€ 364.381,79

Valore di stima: € 364.381,79

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione e ripristino	9.100,00	€

Valore finale di stima: € 355.281,79

Il sottoscritto CTU, acquisita la qualifica di VALUTATORE IMMOBILIARE mediante l'organismo di Certificazione ICMQ "certificato n°17-04946" e Rev Tegova "Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1" ai sensi della norma di riferimento UNI 11588:2014 e UNI/PdR 19:2016 comunica che la presente relazione è stata redatta secondo gli standard internazionali IVS e secondo le linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

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 22.04.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Losacco Gianluca



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Variazione Catastale
- ✓ Altri allegati - Ape
- ✓ Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Comparabili di Annunci e MCA
- ✓ Altri allegati - Adempimento ART.1 COMMA 376

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA - CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI – RG.E. 250/2023



Studio Tecnico **Geom. Gianluca Losacco** | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n°23FI00398PN11/RC

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE



The European Group
of Valuers' Associations

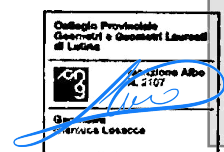
Pagina 13 di 16



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sperlonga (LT) - Via Trano 146

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta ubicata nel territorio del Comune di Sperlonga, (LT) in Via trano n° 146, nella zona periferica del Comune nelle immediate vicinanze della fascia costiera; La zona non risulta completamente urbanizzata. Lo sviluppo edilizio della zona è caratterizzato da edifici prettamente residenziali ed a vocazione agricola. Nella zona non risultano presenti parte dei servizi pubblici, sono presenti arterie di rapido transito. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta dislocata su due livelli fuori terra, di un fabbricato unifamiliare con accesso autonomo con la seguente distribuzione: Piano Terra: ingresso diretto nel soggiorno, cucina, n° 2 camere e bagno; Piano Primo: con accesso da scala esterna a chiocciola n° 1 terrazzo; completa l'U.I. la corte esclusiva con accesso diretto dalla viabilità. L'immobile è costruito con struttura portante mista, gli infissi interni in legno e quelli esterni in alluminio, la pavimentazione in ceramica, i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Impianto elettrico e idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti, risulta presente impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio. Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; L'aspetto architettonico dell'intero stabile si presenta gradevole per posizionamento ed orientamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 13, Sub. 1, Zc. U, Categoria A3, Graffato Sub 4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di accertamento ed esecuzione ricade all'interno del PRG del Comune di Sperlonga.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 250/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 355.281,79

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Sperlonga (LT) - Via Trano 146		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 13, Sub. 1, Zc. U, Categoria A3, Graffato Sub 4	Superficie	96,90 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta ubicata nel territorio del Comune di Sperlonga, (LT) in Via trano n° 146, nella zona periferica del Comune nelle immediate vicinanze della fascia costiera; L'immobile è costruito con struttura portante mista, gli infissi interni in legno e quelli esterni in alluminio, la pavimentazione in ceramica, i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Impianto elettrico e idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti, risulta presente impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio. Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; L'aspetto architettonico dell'intero stabile si presenta gradevole per posizionamento ed orientamento.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta ubicata nel territorio del Comune di Sperlonga, (LT) in Via trano n° 146, nella zona periferica del Comune nelle immediate vicinanze della fascia costiera; La zona non risulta completamente urbanizzata. Lo sviluppo edilizio della zona è caratterizzato da edifici prettamente residenziali ed a vocazione agricola. Nella zona non risultano presenti parte dei servizi pubblici, sono presenti arterie di rapido transito. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta dislocata su due livelli fuori terra, di un fabbricato unifamiliare con accesso autonomo con la seguente distribuzione: Piano Terra: ingresso diretto nel soggiorno, cucina, n° 2 camere e bagno; Piano Primo: con accesso da scala esterna a chiocciola n° 1 terrazzo; completa l'U.I. la corte esclusiva con accesso diretto dalla viabilità. L'immobile è costruito con struttura portante mista, gli infissi interni in legno e quelli esterni in alluminio, la pavimentazione in ceramica, i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Impianto elettrico e idraulico e di approvvigionamento idrico risultano funzionanti, risulta presente impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio. Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri, gli spazi si presentano ben distribuiti ed arieggiati; L'aspetto architettonico dell'intero stabile si presenta gradevole per posizionamento ed orientamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Studio Tecnico **Geom. Gianluca Losacco** | Ph 328.6912095 | Mail: stgianlucal@gmail.com

Specializzazioni:

Tecnico Termografico UNI EN ISO 9712 - II° Livello RINA - Certificato n°23FI00398PN11/RC

Valutatore Immobiliare UNI 11558 e UNI PdR 19:2016- Livello base ICMQ - Certificato n° 17-04946

Valutatore Immobiliare Rev Tegova - Certificato n° REV-IT/CNGeGL/2027/1



Professionista certificato in conformità alle norme UNI 11558: VALUTATORE IMMOBILIARE

Pagina 15 di 16

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA - CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI - RG.E. 250/2023

Firmato Da: LOSACCO GIANLUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3e40c8

