

**Esec. Immob.
R.G.E.
21-2022**

Promossa da PHOENIX ASSET
MANAGEMENT S.P.A.

CTU
ARCH. MAURO CACIOPPO

TRIBUNALE DI LATINA CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO:

DOTT. SSA ALESSANDRA LULLI

CUSTODE:

CUSTODE: AVV. MIRKO VANI



[ELABORATO PERITALE]

**Compendio immobiliare oggetto di valutazione ubicato in:
Priverno via Santo Spirito snc.**



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	7
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	7
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	8
Lotto Unico.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	9
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	11
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	11
Confini.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	12
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	12



Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	13
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	13
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	14
Patti.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	14
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	14
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	15
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	15
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	16
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	16
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	16



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	17
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	17
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	17
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	18
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	19
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	19
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2022 del R.G.E.	28
Lotto Unico	28



INCARICO

All'udienza del 08/11/2022, il sottoscritto Arch. Cacioppo Mauro, con studio in Via E. di Savoia, 24 - 04100 - Latina (LT), email maurocacioppo@libero.it, PEC mauro.cacioppo@archiworldpec.it, Tel. 349 3254100, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di n.5 lotti di terreno con superficie totale di 2.781 mq* facenti parte dello stesso compendio immobiliare, individuati catastalmente con la particella 372, particella 373, particella 360, particella 361, particella 362, + una struttura in cemento armato di un fabbricato che era in corso di costruzione, ma che allo stato attuale risulta abbandonato da diverso tempo e che è individuato con la particella 262 sub.2 e sub.3, tali beni sono ubicati nel Comune di Priverno, (LT) in via Santo Spirito snc.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Il fabbricato è individuato catastalmente con la particella 262 sub.2 e sub.3, allo stato attuale non è altro che un fabbricato residenziale su due livelli in costruzione dove solo la parte strutturale in cemento armato e la copertura risultano completate. Il bene risulta abbandonato da diverso tempo.

Il piano terra si sviluppa per 180,26 mq. lordi di sup. coperta (come da misure estrapolate dalla planimetria allegata alla domanda di sanatoria n.398/94).

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



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Trattasi di un terreno agricolo classe catastale seminativo arborato con una estensione di 2079 mq. La giacitura è in parte pianeggiante e in parte scoscesa. (vedi allegato fotografico)

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

2) Terreno Fg.39 part. 372 – Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2;

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Trattasi di un terreno agricolo classe catastale seminativo arborato con una estensione di 162 mq. La giacitura è scoscesa. (vedi allegato fotografico)

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

3) Terreno Fg.39 part. 373 – Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 - 162 mq*;

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Trattasi di un terreno agricolo classe catastale seminativo arborato con una estensione di 442 mq. La giacitura è piana. (vedi allegato fotografico)

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

4) Terreno Fg.39 part. 360 – Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 -442 mq*;

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Trattasi di un terreno agricolo classe catastale seminativo arborato con una estensione di 66 mq. La giacitura è piana. (vedi allegato fotografico)

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

5) Terreno Fg.39 part. 361 – Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 - 66 mq*;

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



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Trattasi di un terreno agricolo classe catastale seminativo arborato con una estensione di 32 mq. La giacitura è scoscesa. (vedi allegato fotografico)

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

6) Terreno Fg.39 part. 362 – Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 - 32 mq*;

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta completa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta completa.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta completa.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta completa.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta completa.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

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

- ~~XXXXXXXXXX~~ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~
Via Madonna delle Grazie n.17
04015 - Priverno (LT)
Nata a Priverno il 14/02/1973

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

- ~~XXXXXXXXXX~~ (Proprietà 1/1)



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

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

- ~~XXXXXXXXXX~~ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~
Via Madonna delle Grazie n.17
04015 - Priverno (LT)
Nata a Priverno il 14/02/1973

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

- ~~XXXXXXXXXX~~ (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

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

- ~~XXXXXXXXXX~~ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~
Via Madonna delle Grazie n.17
04015 - Priverno (LT)
Nata a Priverno il 14/02/1973

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

- ~~XXXXXXXXXX~~ (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

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

- ~~XXXXXXXXXX~~ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~
Via Madonna delle Grazie n.17
04015 - Priverno (LT)
Nata a Priverno il 14/02/1973

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

- ~~XXXXXXXXXX~~ (Proprietà 1/1)



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

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

- ~~XXXXXXXXXX~~ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~ 8I
Via Madonna delle Grazie n.17
04015 - Priverno (LT)
Nata a Priverno il 14/02/1973

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

- ~~XXXXXXXXXX~~ (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

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

- ~~XXXXXXXXXX~~ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~ 6I
Via Madonna delle Grazie n.17
04015 - Priverno (LT)
Nata a Priverno il 14/02/1973

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

- ~~XXXXXXXXXX~~ (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

L'intero compendio pignorato confina a Nord con la particella 390, a Sud con la particella 260 la particella 370, la particella 364, la particella 363, ad Ovest con 411, ad est con la particella 357 e la particella 358.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

L'intero compendio pignorato confina a Nord con la particella 390, a Sud con la particella 260 la particella 370, la particella 364, la particella 363, ad Ovest con 411, ad est con la particella 357 e la particella 358.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

L'intero compendio pignorato confina a Nord con la particella 390, a Sud con la particella 260 la particella 370, la particella 364, la particella 363, ad Ovest con 411, ad est con la particella 357 e la particella 358.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

L'intero compendio pignorato confina a Nord con la particella 390, a Sud con la particella 260 la particella 370, la particella 364, la particella 363, ad Ovest con 411, ad est con la particella 357 e la particella 358.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

L'intero compendio pignorato confina a Nord con la particella 390, a Sud con la particella 260 la particella 370, la particella 364, la particella 363, ad Ovest con 411, ad est con la particella 357 e la particella 358.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

L'intero compendio pignorato confina a Nord con la particella 390, a Sud con la particella 260 la particella 370, la particella 364, la particella 363, ad Ovest con 411, ad est con la particella 357 e la particella 358.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	262	2,3		F3						

Corrispondenza catastale

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
39	372				Seminativo arborato		0,2079 mq	16,64 €	17,18 €	



Corrispondenza catastale

Trattasi di un terreno asservito ad un fabbricato in corso di costruzione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
39	373				Seminativo arborato		0,0162 mq	1,3 €	1,34 €	

Corrispondenza catastale

Trattasi di un terreno asservito ad un fabbricato in corso di costruzione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
39	360				Seminativo arborato		0,0442 mq	3,54 €	3,65 €	

Corrispondenza catastale

Trattasi di un terreno asservito ad un fabbricato in corso di costruzione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
39	360				Seminativo arborato		0,0442 mq	3,54 €	3,65 €	



Corrispondenza catastale

Trattasi di un terreno asservito ad un fabbricato in corso di costruzione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
39	362				Seminativo arborato		0,0032 mq	0,26 €	0,26 €	

Corrispondenza catastale

Trattasi di un terreno asservito ad un fabbricato in corso di costruzione.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Durante l'ispezione fatta il giorno 21/12/2022 l'unità residenziale in corso di costruzione risulta essere in stato di abbandono.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Durante l'ispezione fatta il giorno 21/12/2022 il lotto di terreno risulta essere in stato di abbandono.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Durante l'ispezione fatta il giorno 21/12/2022 il lotto di terreno risulta essere in stato di abbandono.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Durante l'ispezione fatta il giorno 21/12/2022 il lotto di terreno risulta essere in stato di abbandono.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Durante l'ispezione fatta il giorno 21/12/2022 il lotto di terreno risulta essere in stato di abbandono.



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Durante l'ispezione fatta il giorno 21/12/2022 il lotto di terreno risulta essere in stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Il fabbricato è in uno stato di conservazione discreto anche se al primo piano si stanno diffondendo le erbe infestanti e incominciano a evidenziarsi fenomeni di infiltrazione di acqua.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Il lotto di terreno alla data del sopralluogo appare in un o stato di abbandono, le erbe infestanti stanno prendendo il sopravvento. (vedi allegato fotografico)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Il lotto di terreno alla data del sopralluogo appare in un o stato di abbandono, le erbe infestanti stanno prendendo il sopravvento. (vedi allegato fotografico)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Il lotto di terreno alla data del sopralluogo appare in un o stato di abbandono, le erbe infestanti stanno prendendo il sopravvento. (vedi allegato fotografico)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Il lotto di terreno alla data del sopralluogo appare in un o stato di abbandono, le erbe infestanti stanno prendendo il sopravvento. (vedi allegato fotografico)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Il lotto di terreno alla data del sopralluogo appare in un o stato di abbandono, le erbe infestanti stanno prendendo il sopravvento. (vedi allegato fotografico)

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale ma facente parte di un unica proprietà privata.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Il lotto pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale ma facente parte di un unica proprietà privata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Il lotto pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale ma facente parte di un unica proprietà privata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Il lotto pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale ma facente parte di un unica proprietà privata.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Il lotto pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale ma facente parte di un unica proprietà privata.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Il lotto pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale ma facente parte di un unica proprietà privata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Dalla consultazione dell'atto di compravendita identificato con registro particolare 10555, e registro generale 14484 trascrizione del 17/07/1991 dove la signora ~~XXXXXXXXXX~~ acquista un terreno agricolo in località le Chiocche emerge che è presente una servitù di passaggio pedonale e carrabile con larghezza di 5 m. ricadente nella particella 372 come da allegato C dell'atto.

Come emerge dal certificato di destinazione urbanistica (allegato D dell'atto) il terreno risulta gravato da uso civico su terre private.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Dalla consultazione dell'atto di compravendita identificato con registro particolare 10555, e registro generale 14484 trascrizione del 17/07/1991 dove la signora ~~XXXXXXXXXX~~ acquista un terreno agricolo in località le Chiocche emerge che è presente una servitù di passaggio pedonale e carrabile con larghezza di 5 m. ricadente nella particella 372 come da allegato C dell'atto.

Come emerge dal certificato di destinazione urbanistica (allegato D dell'atto) il terreno risulta gravato da uso



civico su terre private.

Il terreno è vincolato al servizio della erigenda costruzione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Dalla consultazione dell'atto di compravendita identificato con registro particolare 10555, e registro generale 14484 trascrizione del 17/07/1991 dove la signora [REDACTED] acquista un terreno agricolo in località le Chiocche emerge dal certificato di destinazione urbanistica (allegato D dell'atto) che il terreno risulta gravato da uso civico su terre private.

Il terreno è vincolato al servizio della erigenda costruzione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Dalla consultazione dell'atto di compravendita identificato con registro particolare 10555, e registro generale 14484 trascrizione del 17/07/1991 dove la signora [REDACTED] acquista un terreno agricolo in località le Chiocche emerge dal certificato di destinazione urbanistica (allegato D dell'atto) che il terreno risulta gravato da uso civico su terre private.

Il terreno è vincolato al servizio della erigenda costruzione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Dalla consultazione dell'atto di compravendita identificato con registro particolare 10555, e registro generale 14484 trascrizione del 17/07/1991 dove la signora [REDACTED] acquista un terreno agricolo in località le Chiocche emerge dal certificato di destinazione urbanistica (allegato D dell'atto) che il terreno risulta gravato da uso civico su terre private.

Il terreno è vincolato al servizio della erigenda costruzione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Dalla consultazione dell'atto di compravendita identificato con registro particolare 10555, e registro generale 14484 trascrizione del 17/07/1991 dove la signora [REDACTED] acquista un terreno agricolo in località le Chiocche emerge dal certificato di destinazione urbanistica (allegato D dell'atto) che il terreno risulta gravato da uso civico su terre private.

Il terreno è vincolato al servizio della erigenda costruzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Tale unità immobiliare allo stato attuale non è altro che un fabbricato residenziale su due livelli dove solo la parte strutturale in cemento armato e la copertura risultano completate.

Il piano terra si sviluppa per 180,26 mq. lordi di sup. coperta (come da misure estrapolate dalla planimetria allegata alla domanda di sanatoria n.398/94)



L'edificio esistente è stato realizzato con struttura portante in conglomerato cementizio armato, è costituito di un piano terra con destinazione d'uso a magazzino (come risulta dal progetto allegato alla domanda di sanatoria n.398/94), un piano primo con destinazione abitazione il cui accesso avviene attraverso una rampa di scale, più un piano sottotetto.

I solai sono stati realizzati in travetti prefabbricati con interposti laterizi di alleggerimento. Le fondazioni risultano essere del tipo a travi continue superficiali tra loro connesse. (Fonte: Certificato d'idoneità statica a firma dell' Ing. ~~C. G. Rossi~~)

Nota: Vedi allegato n.1 per una descrizione dettagliata dell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 21/12/2022 l'immobile risultava libero e in stato di abbandono.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso effettuato in data 21/12/2022 il lotto di terreno risultava libero e in stato di abbandono.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso effettuato in data 21/12/2022 il lotto di terreno risultava libero e in stato di abbandono.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso effettuato in data 21/12/2022 il lotto di terreno risultava libero e in stato di abbandono.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

L'immobile risulta libero



Al momento dell'accesso effettuato in data 21/12/2022 il lotto di terreno risultava libero e in stato di abbandono.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso effettuato in data 21/12/2022 il lotto di terreno risultava libero e in stato di abbandono.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

L'immobile in questione ricade in una zona che il P.R.G. di Priverno destina ad Agricola.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Il terreno in questione ricade in una zona che il P.R.G. di Priverno destina ad Agricola.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Il terreno in questione ricade in una zona che il P.R.G. di Priverno destina ad Agricola.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Il terreno in questione ricade in una zona che il P.R.G. di Priverno destina ad Agricola.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Il terreno in questione ricade in una zona che il P.R.G. di Priverno destina ad Agricola.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

Il terreno in questione ricade in una zona che il P.R.G. di Priverno destina ad Agricola.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTO SPIRITO SNC.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per rispondere a questo quesito è stato necessario programmare una serie di accessi presso gli uffici del Comune di Priverno e dell' Agenzia del Territorio di Latina. Presso l'Agenzia del territorio si è proceduto effettuando delle visure informatizzate delle particelle oggetto di verifica. Da tali visure (vedi allegati) risulta che tutte le particelle in oggetto sono intestate alla Sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ nata a Priverno il ~~17/07/1977~~ proprietaria per 1\1.

Sulla particella 262 risulta accatastata un'abitazione classificata come F/3 (abitazione in costruzione). Nella visura l'indirizzo riportato via delle Chiocche snc non è corretto, quello esatto è via Santo Spirito snc.

Presso l'archivio del settore Urbanistica e l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Priverno sono state effettuate diverse ricerche, con lo scopo di accertare l'esistenza di documenti autorizzativi del fabbricato in questione. Da tali indagini è emerso che il fabbricato ha ottenuto il permesso di costruire n.7978 del 10/07/1993 (ma il fascicolo al momento risulta irreperibile nell'archivio del Comune) risulta che la costruzione è stata bloccata dai Vigili urbani per una presunta infrazione alla legge urbanistica, successivamente sempre per lo stesso fabbricato è stata presentata una prima domanda di sanatoria pratica 8638 per alcune modifiche al progetto presentato tra cui l'inserimento di una scala e di una terrazza (sanatoria bocciata), poi nel 1994 è stata presentata un'altra domanda di sanatoria la n.398/94 legge n.724/94 intestata alla sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ per la costruzione di un fabbricato sito in località Le Chiocche composto da un piano seminterrato distinto in catasto al foglio n.39 part.262 parte in assenza di concessione edilizia e parte in difformità (allo stato attuale in attesa di definizione). Su tale pratica il Comune di Priverno ha rilasciato una certificazione in cui afferma che la somma versata a titolo di oblazione dalla richiedente può ritenersi congrua, salvo diversa determinazione a conguaglio in sede di completamento dell'istruttoria per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Possiamo affermare che sul fabbricato in questione alla data odierna è stato rilasciato un permesso di costruire n.7978 del 10/07/1993 da parte del Comune di Priverno poi sospeso per l'esistenza di un piano interrato (magazzino) e modifiche varie difformi dal progetto presentato, più rimane in attesa di definizione la domanda di sanatoria n.398/94 legge n. 724/94 che è stata presentata dalla signora ~~XXXXXXXXXX~~ per sanare il locale magazzino al piano terra, la terrazza con la scala in cemento armato e alcune modifiche interne.

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.**
Il fabbricato è individuato catastalmente con la particella 262 sub.2 e sub.3, allo stato attuale non è altro che un fabbricato residenziale su due livelli in costruzione dove solo la parte strutturale in cemento armato e la copertura risultano completate. Il bene risulta abbandonato da diverso tempo. Il piano terra si sviluppa per 180,26 mq. lordi di sup. coperta (come da misure estrapolate dalla planimetria allegata alla domanda di sanatoria n.398/94).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 262, Sub. 2,3, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 83.929,86



METODO DI STIMA

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'ideale metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca. Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima attraverso il seguente procedimento:

Trattandosi di un fabbricato in costruzione, fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si ritiene opportuno scegliere per l'immobile da stimare il valore di costo di produzione come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi. Il valore del costo di produzione si calcola sommando tutte le spese che un imprenditore è chiamato a sostenere per produrre un bene, oltre alle spese generali, il profitto d'impresa.

Il costo complessivo della parte di fabbricato realizzato, trattandosi solo della parte strutturale + copertura può avere un'incidenza pari al 25% (parametro per una tipologia costruttiva simile a quella in oggetto) del costo dell'immobile finito.

Il costo complessivo dell'edificio finito si può ottenere moltiplicando i mc di progetto per il costo unitario a mc. di fabbricati simili.

Il costo unitario scelto tiene conto di tutte le spese necessarie per realizzare un fabbricato simile.

Il costo unitario scelto per la stima è di 440,99 €/mc.

La cubatura stimata dell'opera fin qui realizzata è di 1.127,831* mc.

Calcolo del valore del fabbricato finito:

1.127,831 di cubatura x €/mc 440,99 = € 497.362,19

- Calcolo del valore della parte di fabbricato realizzato:

€ 497.362,19 x 0,25 = € 124.340,54

CORREZIONI DEL VALORE ORDINARIO DELL'IMMOBILE

Tenendo conto dell'età e dello stato del fabbricato e che per portare a termine la costruzione si dovrà provvedere ad un nuovo appalto e sostenere costi per i rinnovi e verifiche delle autorizzazioni edilizie presentate, si ritiene di applicare al valore complessivo sin qui ottenuto un deprezzamento del 25%.

€ 124.340,54 - 25% = € 93.255,405

DETRAZIONI AL VALORE ORDINARIO

Si detrae dal valore sin qui calcolato il 10% del valore finale (misura forfettaria predeterminata) per l'assenza della garanzia per vizi:

€ 93.255,405 - 10% = € 83.929,86

Il valore finale di stima del fabbricato risulta di € 83.929,86

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.

Trattasi di un terreno agricolo classe catastale seminativo arborato con una estensione di 2079 mq. La giacitura è in parte pianeggiante e in parte scoscesa. (vedi allegato fotografico) Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. 2) Terreno Fg.39 part. 372 - Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2;

Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 372, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 7.380,45

Metodo di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato il sottoscritto ritiene opportuno procedere mediante stima sintetico-comparativa, in tale metodo dovrà essere individuato un appropriato



parametro, al fine di eseguire una proporzione tra il valore noto dei fondi simili e il valore incognito del fondo in esame. Tale parametro è il valore al metro quadrato di superficie.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per terreni simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli operatori del settore (Agenzie immobiliari, agronomi che operano nel territorio in esame), e dal bollettino pubblicato dall'OVA (osservatorio valori agricoli), relativo alla qualità e alla classe riportati nelle visure catastali, ha estrapolato i seguenti valori:

Qualità Seminativo

Fonte Quotazione (€/mq.)

Min - Max.

2,6 4,5 medio

Indagine di mercato 3,55

Valore medio 3,55

Utilizzando il valore trovato dalla comparazione di cui sopra, possiamo determinare il valore del bene oggetto di stima, moltiplicando tale valore per la superficie del terreno.

Terreno Fg.39 part. 372

Sup. Catastale del terreno mq. 2079 x euro/mq. 3,55 = Euro 7.380,45

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.

Trattasi di un terreno agricolo classe catastale seminativo arborato con una estensione di 162 mq. La giacitura è scoscesa. (vedi allegato fotografico) Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. 3) Terreno Fg.39 part. 373 - Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 - 162 mq*;

Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 373, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 575,10

Metodo di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato il sottoscritto ritiene opportuno procedere mediante stima sintetico-comparativa, in tale metodo dovrà essere individuato un appropriato parametro, al fine di eseguire una proporzione tra il valore noto dei fondi simili e il valore incognito del fondo in esame. Tale parametro è il valore al metro quadrato di superficie.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per terreni simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli operatori del settore (Agenzie immobiliari, agronomi che operano nel territorio in esame), e dal bollettino pubblicato dall'OVA (osservatorio valori agricoli), relativo alla qualità e alla classe riportati nelle visure catastali, ha estrapolato i seguenti valori:

Qualità Seminativo

Fonte Quotazione (€/mq.)

Min - Max.

2,6 4,5 medio

Indagine di mercato 3,55

Valore medio 3,55

Utilizzando il valore trovato dalla comparazione di cui sopra, possiamo determinare il valore del bene oggetto di stima, moltiplicando tale valore per la superficie del terreno.



Terreno Fg.39 part. 373

Sup. Catastale del terreno mq.162 x euro/mq.3,55 = Euro 575,1

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.

Trattasi di un terreno agricolo classe catastale seminativo arborato con una estensione di 442 mq. La giacitura è piana. (vedi allegato fotografico) Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. 4) Terreno Fg.39 part. 360 – Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 -442 mq*;

Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 360, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 1.569,10

Metodo di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato il sottoscritto ritiene opportuno procedere mediante stima sintetico-comparativa, in tale metodo dovrà essere individuato un appropriato parametro, al fine di eseguire una proporzione tra il valore noto dei fondi simili e il valore incognito del fondo in esame. Tale parametro è il valore al metro quadrato di superficie.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per terreni simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli operatori del settore (Agenzie immobiliari, agronomi che operano nel territorio in esame), e dal bollettino pubblicato dall'OVA (osservatorio valori agricoli), relativo alla qualità e alla classe riportati nelle visure catastali, ha estrapolato i seguenti valori:

Qualità Seminativo

FonteQuotazione (€/mq.)

Min - Max.

2,6 4,5medio

Indagine di mercato3,55

Valore medio3,55

Utilizzando il valore trovato dalla comparazione di cui sopra, possiamo determinare il valore del bene oggetto di stima, moltiplicando tale valore per la superficie del terreno.

Terreno Fg.39 part. 360

Sup. Catastale del terreno mq.442 x euro/mq.3,55 = Euro 1569,1

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.

Trattasi di un terreno agricolo classe catastale seminativo arborato con una estensione di 66 mq. La giacitura è piana. (vedi allegato fotografico) Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. 5) Terreno Fg.39 part. 361 – Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 - 66 mq*;

Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 360, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 234,30

Metodo di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato il sottoscritto ritiene opportuno procedere mediante stima sintetico-comparativa, in tale metodo dovrà essere individuato un appropriato parametro, al fine di eseguire una proporzione tra il valore noto dei fondi simili e il valore incognito del fondo in esame. Tale parametro è il valore al metro quadrato di superficie.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per terreni simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli operatori del



settore (Agenzie immobiliari, agronomi che operano nel territorio in esame), e dal bollettino pubblicato dall'OVA (osservatorio valori agricoli), relativo alla qualità e alla classe riportati nelle visure catastali, ha estrapolato i seguenti valori:

Qualità Seminativo
Fonte Quotazione (€/mq.)
Min - Max.
2,6 4,5 medio
Indagine di mercato 3,55
Valore medio 3,55

Utilizzando il valore trovato dalla comparazione di cui sopra, possiamo determinare il valore del bene oggetto di stima, moltiplicando tale valore per la superficie del terreno.

Terreno Fg.39 part. 361

Sup. Catastale del terreno mq.66 x euro/mq.3,55 = Euro 234,3

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.
Trattasi di un terreno agricolo classe catastale seminativo arborato con una estensione di 32 mq. La giacitura è scoscesa. (vedi allegato fotografico) Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. 6) Terreno Fg.39 part. 362 - Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 - 32 mq*;

Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 362, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 113,60

Metodo di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato il sottoscritto ritiene opportuno procedere mediante stima sintetico-comparativa, in tale metodo dovrà essere individuato un appropriato parametro, al fine di eseguire una proporzione tra il valore noto dei fondi simili e il valore incognito del fondo in esame. Tale parametro è il valore al metro quadrato di superficie.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per terreni simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli operatori del settore (Agenzie immobiliari, agronomi che operano nel territorio in esame), e dal bollettino pubblicato dall'OVA (osservatorio valori agricoli), relativo alla qualità e alla classe riportati nelle visure catastali, ha estrapolato i seguenti valori:

Qualità Seminativo
Fonte Quotazione (€/mq.)
Min - Max.
2,6 4,5 medio
Indagine di mercato 3,55
Valore medio 3,55

Utilizzando il valore trovato dalla comparazione di cui sopra, possiamo determinare il valore del bene oggetto di stima, moltiplicando tale valore per la superficie del terreno.

Terreno Fg.39 part. 362

Sup. Catastale del terreno mq.32 x euro/mq.3,55 = Euro 113,6



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo fabbricato stato attuale	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	1.127,831 mc.*	440,99 €/mc*	€ 83.929,86	100,00%	€ 83.929,86
Bene N° 2 - Terreno Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	2.079 mq	3,55 €/mq*	€ 0,00	100,00%	€ 7.380,45
Bene N° 3 - Terreno Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	162 mq	3,55 €/mq*	€ 0,00	100,00%	€ 575,10
Bene N° 4 - Terreno Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	442 mq	3,55 €/mq*	€ 0,00	100,00%	€ 1.569,10
Bene N° 5 - Terreno Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	66 mq	3,55 €/mq*	€ 0,00	100,00%	€ 234,30
Bene N° 6 - Terreno Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.	32 mq	3,55 €/mq*	€ 0,00	100,00%	€ 113,60
Valore di stima:					€ 93.802,41

**Vedi allegato n.3 Metodi di stima*

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 19/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cacioppo Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Descrizione e analisi del compendio immobiliare oggetto di valutazione
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo Fotografico
- ✓ N° 3 Altri allegati - Metodi di stima
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure e schede catastali - Visure - mappa
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura ipotecaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale di sopralluogo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.
Il fabbricato è individuato catastalmente con la particella 262 sub.2 e sub.3, allo stato attuale non è altro che un fabbricato residenziale su due livelli in costruzione dove solo la parte strutturale in cemento armato e la copertura risultano completate. Il bene risulta abbandonato da diverso tempo. Il piano terra si sviluppa per 180,26 mq. lordi di sup. coperta (come da misure estrapolate dalla planimetria allegata alla domanda di sanatoria n.398/94).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 262, Sub. 2,3, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in questione ricade in una zona che il P.R.G. di Priverno destina ad Agricola.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.
Trattasi di un terreno agricolo classe catastale seminativo arborato con una estensione di 2079 mq. La giacitura è in parte pianeggiante e in parte scoscesa. (vedi allegato fotografico) Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. 2) Terreno Fg.39 part. 372 – Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2;
Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 372, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno in questione ricade in una zona che il P.R.G. di Priverno destina ad Agricola.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.
Trattasi di un terreno agricolo classe catastale seminativo arborato con una estensione di 162 mq. La giacitura è scoscesa. (vedi allegato fotografico) Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. 3) Terreno Fg.39 part. 373 – Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 - 162 mq*;
Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 373, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno in questione ricade in una zona che il P.R.G. di Priverno destina ad Agricola.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.
Trattasi di un terreno agricolo classe catastale seminativo arborato con una estensione di 442 mq. La giacitura è piana. (vedi allegato fotografico) Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. 4) Terreno Fg.39 part. 360 – Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 -442 mq*;
Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 360, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno in questione ricade in una zona che il P.R.G. di Priverno destina ad Agricola.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.
Trattasi di un terreno agricolo classe catastale seminativo arborato con una estensione di 66 mq. La giacitura è piana. (vedi allegato fotografico) Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. 5) Terreno Fg.39 part. 361 – Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 - 66 mq*;
Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 360, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: Il terreno in questione ricade in una zona che il P.R.G. di Priverno destina ad Agricola.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.
Trattasi di un terreno agricolo classe catastale seminativo arborato con una estensione di 32 mq. La giacitura è scoscesa. (vedi allegato fotografico) Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. 6) Terreno Fg.39 part. 362 – Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 - 32 mq*;
Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 362, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno in questione ricade in una zona che il P.R.G. di Priverno destina ad Agricola.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile in Corso di costruzione			
Ubicazione:	Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 262, Sub. 2,3, Categoria F3		
Stato conservativo:	Il fabbricato è in uno stato di conservazione discreto anche se al primo piano si stanno diffondendo le erbe infestanti e incominciano a evidenziarsi fenomeni di infiltrazione di acqua.		
Descrizione:	Il fabbricato è individuato catastalmente con la particella 262 sub.2 e sub.3, allo stato attuale non è altro che un fabbricato residenziale su due livelli in costruzione dove solo la parte strutturale in cemento armato e la copertura risultano completate. Il bene risulta abbandonato da diverso tempo. Il piano terra si sviluppa per 180,26 mq. lordi di sup. coperta (come da misure estrapolate dalla planimetria allegata alla domanda di sanatoria n.398/94).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 372, Qualità Seminativo arborato		
Stato conservativo:	Il lotto di terreno alla data del sopralluogo appare in un o stato di abbandono, le erbe infestanti stanno prendendo il sopravvento. (vedi allegato fotografico)		
Descrizione:	Trattasi di un terreno agricolo classe catastale seminativo arborato con una estensione di 2079 mq. La giacitura è in parte pianeggiante e in parte scoscesa. (vedi allegato fotografico) Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. 2) Terreno Fg.39 part. 372 - Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2;		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 373, Qualità Seminativo arborato		



Stato conservativo:	Il lotto di terreno alla data del sopralluogo appare in un o stato di abbandono, le erbe infestanti stanno prendendo il sopravvento. (vedi allegato fotografico)		
Descrizione:	Trattasi di un terreno agricolo classe catastale seminativo arborato con una estensione di 162 mq. La giacitura è scoscesa. (vedi allegato fotografico) Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. 3) Terreno Fg.39 part. 373 - Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 - 162 mq*;		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 360, Qualità Seminativo arborato		
Stato conservativo:	Il lotto di terreno alla data del sopralluogo appare in un o stato di abbandono, le erbe infestanti stanno prendendo il sopravvento. (vedi allegato fotografico)		
Descrizione:	Trattasi di un terreno agricolo classe catastale seminativo arborato con una estensione di 442 mq. La giacitura è piana. (vedi allegato fotografico) Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. 4) Terreno Fg.39 part. 360 - Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 -442 mq*;		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 360, Qualità Seminativo arborato		
Stato conservativo:	Il lotto di terreno alla data del sopralluogo appare in un o stato di abbandono, le erbe infestanti stanno prendendo il sopravvento. (vedi allegato fotografico)		
Descrizione:	Trattasi di un terreno agricolo classe catastale seminativo arborato con una estensione di 66 mq. La giacitura è piana. (vedi allegato fotografico) Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. 5) Terreno Fg.39 part. 361 - Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 - 66 mq*;		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Priverno (LT) - Via Santo Spirito snc.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 362, Qualità Seminativo arborato		



Stato conservativo:	Il lotto di terreno alla data del sopralluogo appare in un o stato di abbandono, le erbe infestanti stanno prendendo il sopravvento. (vedi allegato fotografico)
Descrizione:	Trattasi di un terreno agricolo classe catastale seminativo arborato con una estensione di 32 mq. La giacitura è scoscesa. (vedi allegato fotografico) Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. 6) Terreno Fg.39 part. 362 - Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 - 32 mq*;
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

