

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

**METODO DI STIMA
MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)
INDAGINI DI MERCATO**



Il C.T.U.

Geom. Gianluca Losacco

"Studio Tecnico Geom. Gianluca Losacco"

GL

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

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE	INDIRIZZO COMP. 1	INDIRIZZO COMP. 2	INDIRIZZO COMP. 3	SUBJECT
PREZZO TOTALE	€ 239.000,00	€ 998.000,00	€ 355.000,00	
SCONTO (%)	15,00%	0,00%	5,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 203.150,00	€ 998.000,00	€ 337.250,00	
data (mesi)	2	2	5	0
superficie princip.	40	250	80	96,9
superficie giardino	0	0	0	0
superficie box	0	0	0	0
superficie p.auto coperto	0	0	0	0
superficie p.auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	1	2	1	1
piano	0	0	0	0
ascensore	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
stato manutentivo	OTTIMO	DISCRETO	DISCRETO	SUFFICIENTE
panoramicità - particolarità	PRESENTE	NON PRESENTE	PRESENTE	NON PRESENTE
dotazione tecnologica	BUONA	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA
classe energetica	E - F - G	E - F - G	E - F - G	E - F - G
epoca costruttiva	oltre 20 anni	oltre 20 anni	15 - 20 anni	oltre 20 anni
SUPERFICIE MARGINALE	40	250	80	96,9
VALORE UNITARIO SUP. MARGINALE	€ 5.078,75	€ 3.992,00	€ 4.215,63	€ 3.992,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 338,58	-€ 1.663,33	-€ 562,08	
superficie princip.	€ 5.078,75	€ 3.992,00	€ 4.215,63	
superficie giardino	€ 199,60	€ 199,60	€ 199,60	
superficie box	€ 1.996,00	€ 1.996,00	€ 1.996,00	
superficie p.auto coperto	€ 1.596,80	€ 39,92	€ 39,92	
superficie p.auto scoperto	€ 1.197,60	€ 199,60	€ 199,60	
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	
piano	-€ 2.031,50	-€ 9.980,00	-€ 3.372,50	
ascensore	€ 10.157,50	€ 49.900,00	€ 16.862,50	
stato manutentivo	€ 14.535,00	€ 14.535,00	€ 14.535,00	
panoramicità	€ 10.157,50	€ 49.900,00	€ 16.862,50	
dotazione tecnologica	€ 4.063,00	€ 19.960,00	€ 6.745,00	
classe energetica	€ 6.094,50	€ 29.940,00	€ 10.117,50	
epoca costruttiva	€ 6.094,50	€ 29.940,00	€ 10.117,50	

TABELLA di VALUTAZIONE

PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 203.150,00	€ 998.000,00	€ 337.250,00	€ 364.381,55
data	-€ 677,17	-€ 3.326,67	-€ 2.810,42	0
superficie princip.	€ 227.144,80	-€ 611.175,20	€ 67.464,80	96,9
superficie giardino	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
bagni n.	€ 0,00	-€ 8.000,00	€ 0,00	1
piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE
stato manutentivo	-€ 43.605,00	-€ 14.535,00	-€ 14.535,00	SUFFICIENTE
panoramicità	-€ 10.157,50	€ 0,00	-€ 16.862,50	NON PRESENTE
dotazione tecnologica	-€ 4.063,00	€ 0,00	€ 0,00	ADEGUATA
classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	E - F - G
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	-€ 10.117,50	oltre 20 anni
PREZZO MARGINALIZZATO	€ 371.792,13	€ 360.963,13	€ 360.389,38	€ 364.381,79
valore minimo				€ 360.389,38
valore massimo				€ 371.792,13

Divergenza percentuale assoluta: 3.07

ATTENDIBILE: VERO



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



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	EURO	EURO/MQ
COMPARABLE 1	€ 371.792,13	€ 3.836,86
COMPARABLE 2	€ 360.963,13	€ 3.725,11
COMPARABLE 3	€ 360.389,38	€ 3.719,19
SUBJECT	€ 364.381,55	€ 3.760,39

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 04.04.2025

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



ELENCO ALLEGATI:
Indagini di Mercato

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





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: SPERLONGA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA%20RURALE

Codice zona: R1

Microzona: 0

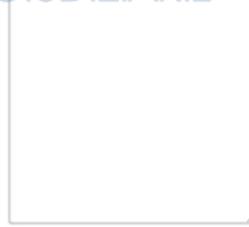
Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	2300	L	8,9	13,3	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	840	1250	L	4,8	6,9	N
Ville e Villini	Normale	1950	2850	L	10	14,4	N

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

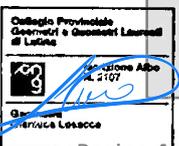


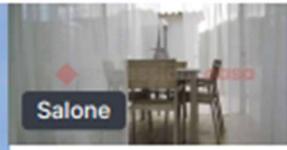
Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link



Legenda

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





ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Villa unifamiliare via Salette, 34, Centro, Sperlonga

€ 239.000

3

40 m²

1

Arredato

Lusso

Nota Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI

MESSAGGIO

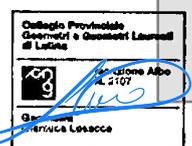
VISITA

https://www.immobiliare.it/annunci/115681879?entrYPint=map

1/6

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



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



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

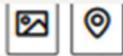
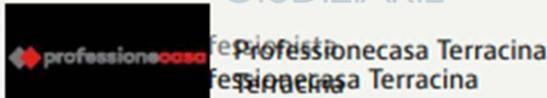
TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA - CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI - RG.E. 250/2023

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

Vedi qualche errore?

Segnalacelo per poterlo correggere e aiutare anche gli altri utenti.

Facci sapere quale errore hai visto



Villa in vendita in via Fontar

Sperlonga

998.000 € ~~1.200.000 €~~ ↓ 17%

250 m2 | 6 locali | Garage/posto auto compr

Vista mare



Salva

Elimina

Condividi

Commento dell'inserzionista

Disponibile in Italiano | Altre lingue

SPERLONGA-Fontana della Camera:

"DIMORA DI GRANDE CHARME"

a 1 km dal mare e 700 mt. dal centro storico!

Proponiamo in esclusiva la vendita di una prestigiosa Villa situata in una delle posizioni migliori in senso assoluto, essendo proprio sospesa sul promontorio e con una vista impareggiabile sul mare. Il panorama unico, la bellezza dei tramonti e delle albe sono semplicemente mozzafiato. Immersa nella suggestiva cornice verde della macchia mediterranea, questa dimora con i suoi 240 mq. interni distribuiti su due livelli, rappresenta un'opera architettonica unica in

<https://www.idealista.it/immobile/30099218/>





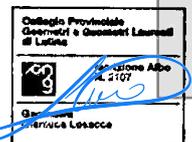
Villa a schiera via del Lago Lungo, Sperlonga

€ 355.000

- 4
- 80 m²
- 1
- No
- Terrazzo

Nota Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI



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



Pagina 7 di 7

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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