

Arch. **ANGELA VISCA**

Via Regina Camilla, 9/a - 04015 PRIVERNO (LT)

Email: avisca679@gmail.com Pec: angela.visca@archiworldpec.it

Tel. 3355710223 P.IVA: 02182690590

RELAZIONE ASSEVERATA DI STIMA

OGGETTO: immobile a carattere residenziale di proprietà dei Sigg.ri --- Omissis --- e --- Omissis --- sito in Comune di Aprilia (LT), località Campo di Carne, via Inghilterra n. 94.

SCOPO: accertamento del più probabile valore commerciale in regime di libero mercato alla data odierna

RICHIEDENTI: --- Omissis --- e --- Omissis ---

PERITO INCARICATO: Arch. Angela Visca, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Latina, al n. 724/A ed all'Albo Civile dei CTU presso il Tribunale di Latina



Arch. **ANGELA VISCA**

Via Regina Camilla, 9/a - 04015 PRIVERNO (LT)

Email: avisca679@gmail.com Pec: angela.visca@archiworldpec.it

Tel. 3355710223 P.IVA: 02182690590

PREMESSE

La sottoscritta Arch. **ANGELA VISCA** con studio professionale in Priverno (LT), via Regina Camilla n. 9/A, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Latina al n° 724 ed all'Albo Civile dei CTU presso il Tribunale di Latina, in data 11/01/2021 è stata incaricata dai Sigg.ri --- Omissis --- e --- Omissis ---, in qualità di proprietari, di redigere la presente relazione peritale asseverata riguardante l'immobile ubicato in Comune di Aprilia (LT), località Campo di Carne, via Inghilterra n. 94, identificato al N.C.E.U al Foglio 70 part. 296 sub. 92, ai fini di determinare il più probabile valore in regime di libero mercato riferito alla data odierna dell'unità immobiliare di cui in epigrafe.

La sottoscritta, causa problematiche personali legate alla pandemia Covid-19 e stante l'urgenza della elaborazione della presente relazione peritale, ha redatto la stessa tramite lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti e della documentazione reperita da propri collaboratori. Pertanto, a seguito di ciò, la sottoscritta provvedeva alla compilazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico ricevuto.

Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1) Descrizione sommaria dell'edificio
- 2) Descrizione sommaria dell'unità immobiliare
- 3) Dati catastali
- 4) Regolarità catastale
- 5) Riferimenti urbanistici
- 6) Decreto di abitabilità
- 7) Titoli edilizi
- 8) Classificazione energetica
- 9) Formalità pregiudizievoli
- 10) Stima
- 11) Valutazione
- 12) Conclusioni generali

1. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL' EDIFICIO**1.1. Ubicazione**

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte integrante – meglio individuato planimetricamente sugli estratti cartografici e fotografici più avanti riprodotti – corrisponde ad un isolato a corte posto in località Campo di Carne, insediamento residenziale popoloso alle spalle del centro cittadino da cui dista circa 4 km. E' costruito utilizzando il tracciato della via Nettunense e rappresenta un aggregato importante sia per dimensione insediative circa 7.000 abitanti, sia per complessità delle funzioni svolte (**Figg. 1 -2**)

Più precisamente l'immobile oggetto di perizia si trova nel Quartiere "Toscanini" che, quando fu costituito, era composto in buona parte da nuclei spontanei, con ovvi problemi di urbanizzazione ed un numero di abitanti nettamente inferiore ai quasi 15.000 di oggi.

Con la realizzazione del P.E.E.P. e la costruzione di nuove abitazioni, l'intero quartiere ha subito una profonda trasformazione grazie ai nuovi nuclei familiari che hanno ridisegnato il tessuto sociale e portato esigenze nuove e diverse. La zona è dotata di servizi pubblici (attività commerciali, scuole, trasporto pubblico, etc.) e risulta facilmente raggiungibile dalla S.S. 148 "Pontina", asse viario primario che collega le province di Roma e Latina dalla Capitale fino a Terracina.

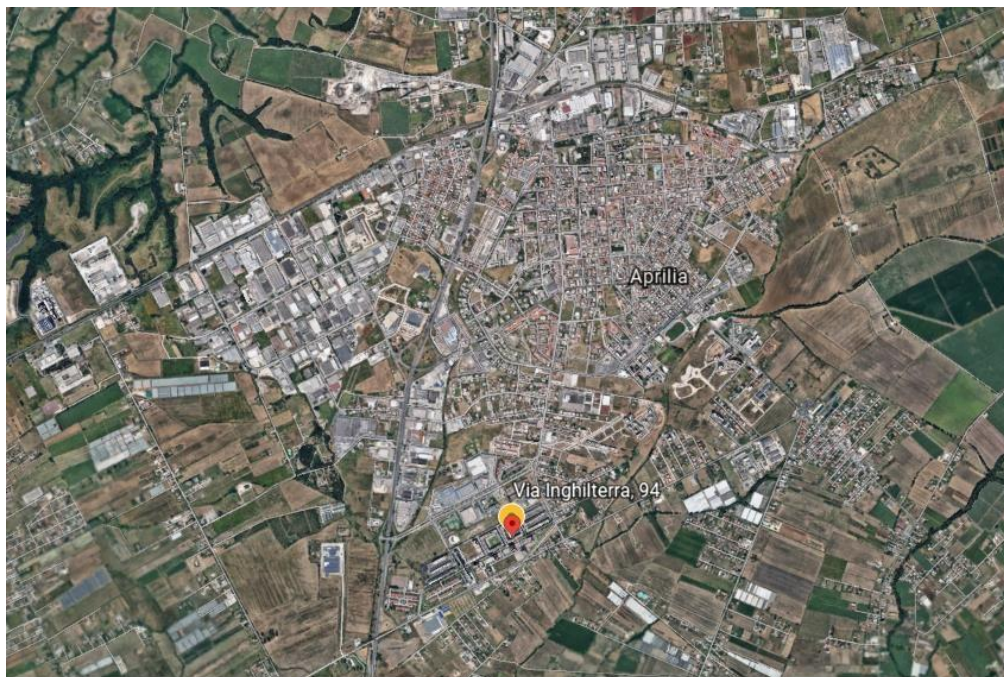


Arch. **ANGELA VISCA**
Via Regina Camilla, 9/a - 04015 PRIVERNO (LT)
Email: avisca679@gmail.com Pec: angela.visca@archiworldpec.it
Tel. 3355710223 P.IVA: 02182690590

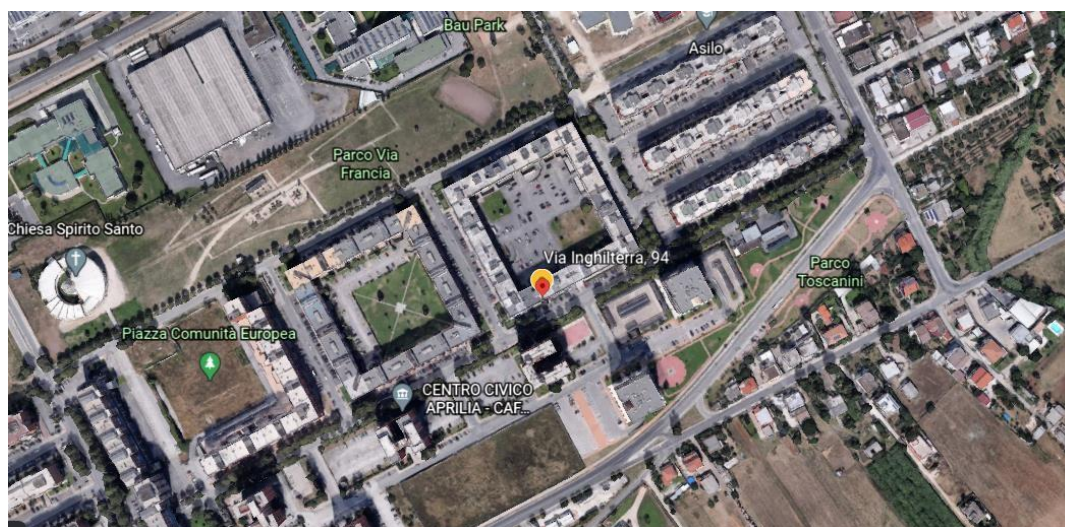
Le strade sono larghe e prevalentemente rettilinee e sono presenti parcheggi sia pubblici che privati a servizio delle residenze e delle attività.

1.2. Caratteristiche

L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare a pianta quadrata, riferibile alla tipologia "a corte", come evidenziato dall'estratto planimetrico catastale nonché dalle aerefoto e ortofoto (**Allegati Sub. "A -B- C"**) Risulta edificato, come riportato nel titolo di proprietà, nell'anno 1988 (**Allegato Sub. "D"**) e fa parte di un insediamento la cui edificazione è stata normata dal PdZ denominato "3° Comprensorio".



(Fig. 1)



(Fig. 2)

Arch. **ANGELA VISCA**

Via Regina Camilla, 9/a - 04015 PRIVERNO (LT)

Email: avisca679@gmail.com Pec: angela.visca@archiworldpec.it

Tel. 3355710223 P.IVA: 02182690590

Esso è articolato su cinque piani fuori terra di cui quattro a destinazione residenziale mentre il piano terra risulta adibito in parte a pilotis ed in parte a negozi; la copertura è piana a terrazzo calpestabile.

Il caseggiato è dotato di una architettura moderna caratterizzata sui fronti di perimetro prospettanti via Inghilterra da lunghi balconi in muratura. Le facciate sono lisce finite con intonaco a civile ultimate con tinteggiatura bicroma, in buono stato di conservazione. L'edificio è dotato degli impianti di servizio principali: ascensore, T.V., telefono, citofono con apriporta elettrico, etc..

L'accesso al caseggiato avviene direttamente da Via Inghilterra tramite un marciapiede ad uso pubblico e l'accesso alle singole abitazioni avviene attraverso diverse scale nel cui vano centrale è ubicato l'ascensore. All'interna della corte sono stati ricavati posti auto a servizio dei residenti **(Fig. 3)**

**(Fig. 3)**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

2.1. Caratteristiche e consistenza

L'unità immobiliare considerata, la cui consistenza è meglio rappresentata nell'allegata planimetria catastale in scala 1:200 (**Allegato Sub. "E"**) risulta costituita da un alloggio posto al piano secondo cui si accede tramite la scala "C" ed ascensore condominiale composto, secondo la planimetria su citata, da

Arch. **ANGELA VISCA**

Via Regina Camilla, 9/a - 04015 PRIVERNO (LT)

Email: avisca679@gmail.com Pec: angela.visca@archiworldpec.it

Tel. 3355710223 P.IVA: 02182690590

un ampio vano soggiorno – pranzo con cucina separata, oltre n. 2 camere da letto, n.1 servizio igienico con annesso balcone a livello che corre sull'intero lato ovest. La situazione così come è rappresentata in atti corrisponde allo stato dei luoghi, tranne che per il vano ad uso cucina che è stato successivamente trasformato in studio senza realizzazione di opere edili, collocando al posto della medesima un angolo cottura nel soggiorno-pranzo. Il tutto per una superficie utile misurata dell'unità immobiliare di mq. 69,25 ca. corrispondente ad una superficie "commerciale" virtuale calcolata (cioè' quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino ad uno spessore massimo di cm. 40 e metà dei muri di divisione fra appartamento ed appartamento e parti comuni integrata in base ai più' comuni "rapporti mercantili" in uso nello stesso segmento di mercato della proporzionale quota per accessori e/o pertinenze) di mq. 77,80 circa (altezza interna mt. 2,70) così determinata:

2.1.1. Superficie principale

mq. 74,80 x 1,00..... mq. 74,80

- Superficie balconi

mq. 12,00 x 0,25.....mq. 3,00

2.1.2. Confini

L'alloggio confina con: vano scala, proprietà Cooperativa Nazionale Operatori Sanità Roma I o loro aventi causa, salvo altri.

2.1.3. Finiture interne e dotazioni impiantistiche

Le finiture interne principali dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- pavimenti dei vani principali con rivestimento in gres porcellanato;
- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- pareti e soffitti ultimati in tinta;
- impianto di riscaldamento autonomo a piastre radianti;
- impianto elettrico sottotraccia dotato di apparecchio salvavita;
- rivestimento delle pareti dell'angolo cottura e dei servizi igienici dotate di rivestimento in piastrelle di ceramica;
- serramenti interni in legno dotati di tapparelle avvolgibili in plastica;
- porte interne in legno;
- apparecchi igienici di tipo corrente ed in numero adeguato (wc, bidet, lavabo,);
- rubinetterie di tipo corrente dotate di miscelatore.

2.1.4. Condizioni e stato di conservazione

L'alloggio è allo stato attuale occupato da proprietari e si trova in buone condizioni di conservazione
(Fig. 4-5-6-7-8)

Esso è dotato di una buona illuminazione e gode di una buona visuale sia sulla strada di accesso via Inghilterra che all'interno della corte.

Costituiscono pertinenze comuni all'unità immobiliare e quindi al Condominio l'ascensore esterno di accesso al piano di ingresso oltre a quelle riportate nel vigente regolamento di condominio.



Arch. **ANGELA VISCA**
Via Regina Camilla, 9/a - 04015 PRIVERNO (LT)
Email: avisca679@gmail.com Pec: angela.visca@archiworldpec.it
Tel. 3355710223 P.IVA: 02182690590



(Fig. 4)



(Fig. 5)



Arch. **ANGELA VISCA**
Via Regina Camilla, 9/a - 04015 PRIVERNO (LT)
Email: avisca679@gmail.com Pec: angela.visca@archiworldpec.it
Tel. 3355710223 P.IVA: 02182690590



(Fig. 6)



(Fig. 7)

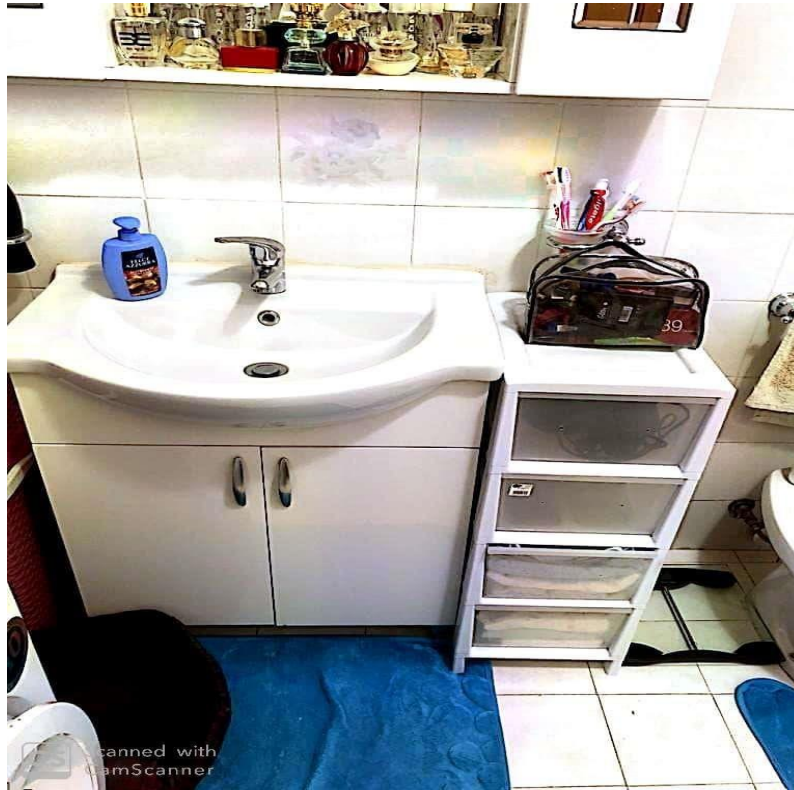


Arch. **ANGELA VISCA**

Via Regina Camilla, 9/a - 04015 PRIVERNO (LT)

Email: avisca679@gmail.com Pec: angela.visca@archiworldpec.it

Tel. 3355710223 P.IVA: 02182690590



(Fig. 8)

3. DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta identificata in catasto fabbricati del Comune di Aprilia (LT) in capo a:

■ --- **OMISSIS** ---, nato a Palermo il --- Omissis --- C.F. --- OMISSIS ---, proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione di beni con --- Omissis ---;

■ --- **OMISSIS** ---, nata a Villabate (PA) il --- Omissis --- C.F. --- OMISSIS ---, proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione di beni con --- Omissis ---;

così come indicato sull'allegata visura catastale (**Allegato Sub. "F"**), con i seguenti dati identificativi e di classamento:

Foglio n. 70 – Particella n. 296 – Sub.92 - Cat. A/2 – Classe 3 – Vani 5

Superficie catastale mq. 85,00 – Rendita Catastale €. 503,55

4. REGOLARITA' CATASTALE

Dal confronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale depositata agli atti del "Catasto Fabbricati" in data 27.07.1993 (**Allegato Sub. "E"**), si riscontra la conformità planimetrica dell'unità immobiliare ad eccezione di una diversa destinazione d'uso del locale cucina, come già descritto in precedenza, che è

stato successivamente trasformato in studio, realizzando nel contempo un angolo cottura nel soggiorno-pranzo. In ogni caso gli attuali proprietari si impegnano a ripristinare la regolarità catastale prima della vendita dell'immobile

5. RIFERIMENTI URBANISTICI

L'immobile risulta ricompreso all'interno di una zona classificata "C2 ("Area Territoriale omogenea") secondo il vigente "P.R.G." adottato con Deliberazione di Consiglio n.25 del 24.02.1971, entrato in vigore il 10.10.1973 (Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.1497 del 10.10.1973) e successiva variante adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.25 del 30.10.1978, entrata in vigore il 12.05.1980 (Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.2392 del 12/05/1980).

La zona non risulta sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/04. L'area di ubicazione del fabbricato è stata inquadrata anche in relazione al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e al Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Nel P.T.P.R. l'immobile può essere inquadrato nella Tav. 34 Foglio 399. Nella Tav. A (Sistemi ed ambiti del paesaggio) l'area è compresa nella zona grigia "paesaggio degli insediamenti urbani". Nella Tav. B (Beni paesaggistici) l'immobile ricade in "Aree urbanizzate del PTPR". Relativamente al P.A.I. la zona ricade in zona bianca.

6. DECRETO DI ABITABILITÀ

Gli attuali proprietari dichiarano di non essere in possesso del certificato di abitabilità. Non è stato possibile allo stato attuale effettuare verifiche più approfondite a stretto giro presso i competenti uffici comunali a causa delle restrizioni imposte dalla pandemia Covid-19. Ci si riserva comunque di procedere in tal senso prima di procedere alla vendita dell'immobile.

7. TITOLI EDILIZI

L'edificio è stato costruito previo rilascio di Concessione Edilizia n. 57/88-O del 17.11.1988, successiva variante n. 57/88-O bis del 04.08.1989 e proroghe n. 126 del 04.07.1992 e n. 28/93-O del 26.03.1993 come risulta dal titolo di proprietà (**Allegato Sub. "C"**). Relativamente alla singola unità immobiliare non risultano presentate ulteriori pratiche edilizie.

8. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica che sarà comunque redatto prima della vendita dell'immobile a cura degli attuali proprietari e, a richiesta, non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR. II.) aggiornate al 11/01/2021 (**Allegato Sub. "G"**), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di stima:



Arch. **ANGELA VISCA**

Via Regina Camilla, 9/a - 04015 PRIVERNO (LT)

Email: avisca679@gmail.com Pec: angela.visca@archiworldpec.it

Tel. 3355710223 P.IVA: 02182690590

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria
- Trascritto a Latina il 23/04/2009 - Reg. Gen. 11581 - Reg. Part. 2351
- A favore di BACLAYS BANK PLC
- Contro --- OMISSIS --- E --- OMISSIS ---

TRASCRIZIONI

- Atto notarile pubblico
- Trascritto a Latina il 23/04/2009 - Reg. Gen. 11580 - Reg. Part. 7251
- A favore di --- OMISSIS --- E --- OMISSIS ---
- Contro FIORE TOMMASO e DELLA CONTRADA GIANNA

10. STIMA

Al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, la scrivente opererà una stima in base al valore a metro quadrato ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico – comparativo, non ritenendo possibile procedere secondo il metodo di confronto previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach") per la mancanza di un sufficiente numero di informazioni riguardanti gli effettivi prezzi di compravendita di immobili simili a causa di un mercato oggi influenzato dalla stagnazione dello stesso a causa dell'emergenza Covid-19.

Questa stima adotta come parametro la superficie "commerciale" dell'unità immobiliare (cioè quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino ad uno spessore massimo di cm. 40 e metà dei muri di divisione fra appartamento ed appartamento e parti comuni) debitamente integrata, ove necessario, dalla consistenza dei relativi accessori e pertinenze, calcolata quest'ultima in proporzione sulla base dei rispettivi "rapporti mercantili" di uso comune nell'ambito del relativo segmento di mercato.

Il valore unitario a metro quadrato è determinato in base ad informazioni assunte, alle reali condizioni dell'immobile considerato, a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore ed altresì dal confronto, debitamente ponderato, con i parametri medi orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle maggiori fonti di ricerca accreditate del settore, dalle indagini condotte presso operatori immobiliari accreditati e tecnici immobiliari operanti nella zona, nonché dai valori unitari per il territorio in esame.

Più puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericità, ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione. I valori così determinati risentono del particolare momento di crisi del mercato immobiliare che, causa emergenza Covid-19, ha subito nell'ultimo anno una sensibile contrazione dei valori di transazione con riduzione dei prezzi e del numero delle transazioni stesse.

11. VALUTAZIONE

Così come esposto, sulla base dell'elaborazione dei dati rilevati e di quelli orientativi forniti dalle più note fonti di informazione del settore specializzate nonché tenuto conto delle attuali particolari condizioni del mercato immobiliare e di ciò che ne caratterizza il rapporto fra domanda ed offerta nello specifico "segmento (*)" si avrà:

(*) *Segmento di mercato: rappresenta l'unità elementare non ulteriormente scindibile dall'analisi economico estimativa del mercato immobiliare*



Arch. **ANGELA VISCA**
 Via Regina Camilla, 9/a - 04015 PRIVERNO (LT)
 Email: avisca679@gmail.com Pec: angela.visca@archiworldpec.it
 Tel. 3355710223 P.IVA: 02182690590

a.) **“OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE” (I SEMESTRE 2020)**

Fascia/zona: Semicentrale/via Mascagni - via Toscanini -parte iniziale viale Europa - parte iniziale via Carroceto, La Malfa

Tipologia: Abitazioni civili – Stato conservativo normale - Valore unitario compreso tra €/mq. 1.450,00/1.700,00

b.) **“BORSINO IMMOBILIARE”**

Zona: Via Mascagni, Via Toscanini, Parte Iniziale Viale Europa, Parte Iniziale Via Carroceto, La Malfa quartieri limitrofi

Tipologia: Abitazioni civili – in buono stato – Valore unitario €/mq. 1.370,00

c.) **“IMMOBILI IN VENDITA”**

L'indagine esperita nell'ambito del medesimo segmento di mercato su immobili simili oggetto di proposta di vendita assunti a titolo di “comparabili” ha fatto rilevare i seguenti dati:

- 1) Appartamento in Via Inghilterra della superficie commerciale di mq. 77,00 circa (piano 2°) in buono stato di conservazione con ascensore e garage/posto auto compreso, proposto in vendita ad un prezzo di € 69.000,00 per un valore unitario a metro quadrato di € 896,00 circa;
- 2) Appartamento in Via Inghilterra della superficie commerciale di mq. 77,00 circa (piano 1°) in buono stato con ascensore e posto auto scoperto e proposto in vendita ad un prezzo di € 69.000,0 per un valore unitario a metro quadrato di € 896,00 circa;
- 3) Appartamento in Via Inghilterra della superficie commerciale di mq. 75,00 circa (piano 1°) con ascensore e posto auto coperto proposto in vendita ad un prezzo di € 96.000,00 per un valore unitario a metro quadrato di € 1.280,00 circa.

Premesso ciò, esaminati i vari fattori che concorrono al prezzo di stima e rilevato che il valore attuale dell'immobile è dedotto con una stima basata su un'indagine dei prezzi praticati attualmente dal mercato immobiliare per beni di analoghe caratteristiche, si indica il più attendibile valore di mercato nella misura di **1.050,00 €/mq.** del mercato immobiliare, si ritiene che per tali motivazioni possa essere stimata, nel caso specifico, la seguente valutazione analitica:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Commerciale	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	69,25 mq	74,80 mq	1,00	74,80 mq	2,70 m	2°
Balcone	10,80 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	2,24 m	2°
Superficie convenzionale complessiva:				77,80 mq	Totale complessivo: € 81.690,00	
Valore unitario al mq				€ 1.050,00		



Arch. **ANGELA VISCA**
Via Regina Camilla, 9/a - 04015 PRIVERNO (LT)
Email: avisca679@gmail.com Pec: angela.visca@archiworldpec.it
Tel. 3355710223 P.IVA: 02182690590

12. CONCLUSIONI GENERALI

Per quanto concerne il più probabile valore del bene il più probabile valore "a corpo" dell'unità immobiliare a destinazione residenziale con relativi accessori e pertinenze, in regime di libero mercato alla data della presente relazione peritale, cioè al **16 gennaio 2021**, considerata libera da pesi e/o gravami, risulta pari a **€ 81.690,00** arrotondato a **€ 82.000,00** (Euro Ottantaduemila/00).

La sottoscritta ritiene con la presente relazione ed i relativi allegati di avere esaurito l'incarico ricevuto per cui con osservanza si sottoscrive.

Priverno, 16 Gennaio 2021

Arch. **ANGELA VISCA**



Arch. **ANGELA VISCA**
Via Regina Camilla, 9/a - 04015 PRIVERNO (LT)
Email: avisca679@gmail.com Pec: angela.visca@archiworldpec.it
Tel. 3355710223 P.IVA: 02182690590

ALLEGATI

- Sub. "A": Estratto planimetrico catastale
- Sub. "B": Aereofoto
- Sub. "C": Ortofoto
- Sub. "D": Atto di provenienza
- Sub. "E": Planimetria catastale
- Sub. "F": Visura catastale
- Sub. "G": Documentazione ipotecaria

