

Studio Tecnico  
Geom. Giovanni MORAZZANO

---

Via Corradini, 211  
04018 - SEZZE (LT)  
Partita IVA: 02127710594  
Codice fiscale: MRZGNN73H24I712U  
Cellulare: 3398996861  
e-mail: giovanni.morazzano@gmail.com  
PEC: giovanni.morazzano@geopec.it  
www.studiotecnicomorazzano.com

---

**PERIZIA DI STIMA ANALITICA**  
del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati  
in Comune di Sezze (LT)

**Committente**  
--- OMISSIS ---

---

# **RIEPILOGO**

## **OGGETTO**

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Comune di Sezze (LT).

## **COMMITTENTE**

--- OMISSIS ---, con sede legale in Sezze (LT), Via Resistenza n. SNC, codice fiscale --- OMISSIS ---.

## **CONSULENTE TECNICO**

Geometra Giovanni MORAZZANO, nato a Sezze (LT) il giorno 24 giugno 1973, residente in Sezze (LT), Via Melogrosso n. snc, codice fiscale MRZ GNN 73H24 I712U, partita IVA 02127710594, con studio in Sezze (LT), Via Corradini n. 211, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Latina al n. 2070.

## **METODOLOGIA DI STIMA**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

# INDICE

<b>1. PREMESSE.....</b>	<b>1</b>
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente .....	1
1.2 Metodo di accertamento e di stima.....	1
<b>2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI .....</b>	<b>1</b>
2.1 Ubicazione.....	1
2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate.....	1
2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia .....	1
<b>3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA .....</b>	<b>1</b>
<b>4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI.....</b>	<b>3</b>
<b>5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO .....</b>	<b>8</b>
<b>6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI.....</b>	<b>9</b>
<b>7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI.....</b>	<b>14</b>
<b>8. ALLEGATI .....</b>	<b>14</b>

# 1. PREMESSE

## **1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente**

Il sottoscritto **Geometra Giovanni MORAZZANO**, con studio in Sezze (LT), Via Corradini n. 211, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Latina al n. 2070, a seguito dell'incarico ricevuto in data 19 luglio 2023 da --- OMISSIS --- di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in Comune di Sezze (LT), si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

## **1.2 Metodo di accertamento e di stima**

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 31 luglio 2023.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

---

# 2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

## **2.1 Ubicazione**

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in Sezze (LT), Via Variante n. 58, piano T-1 e Sezze (LT), Via Variante n. 58 costituito da un appartamento e da tre appezzamenti di terreno.

## **2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate**

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

## **2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia**

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- per la planimetria dell'immobile si è fatto riferimento al progetto fornito che corrisponde con la situazione reale.

---

### 3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

- 1) Immobile sito in Comune di Sezze (LT), Via Variante n. 58, piano T-1, censito al foglio 36, particella 396 sub. 5 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);
- 2) Immobile sito in Comune di Sezze (LT), Via Variante, censito al foglio 36, particella 264, particella 264 (vedasi *Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2*);
- 3) Immobile sito in Comune di Sezze (LT), Via Variante, censito al foglio 36, particella 326 (vedasi *Scheda immobile n. 3 e Scheda di valutazione n. 3*);
- 4) Immobile sito in Comune di Sezze (LT), Via Variante, censito al foglio 36, particella 395 (vedasi *Scheda immobile n. 4 e Scheda di valutazione n. 4*).

---

### 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

**Comune:** SEZZE (LT)  
**Frazione:**  
**Indirizzo:** Via Variante n. 58 piano T-1

#### **Quote di proprietà:**

--- OMISSIS --- (1/1 piena proprietà)

#### **Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati, foglio 36, particella 396, sub. 5, cat. A/2, classe 3, consistenza 3, rendita € 170,43

#### **Descrizione dell'immobile e confini:**

L'immobile oggetto di valutazione confina a:  
Nord - con Via Variante  
Sud - con terreni alberati  
Ovest - con abitazioni  
Est - con abitazioni

#### **Stato di conservazione e manutenzione:**

L'immobile si presenta ben conservato, non sono presenti mobili se non solo l'arredo del bagno

### **Impianti tecnologici:**

Impianto elettrico  
Impianto del gas  
Impianto di riscaldamento  
Impianto citofonico  
Impianto televisivo

### **Finiture:**

Le finiture dell'immobile sono di prima scelta nel rispetto delle tendenze di mercato, ovvero sono presenti infissi in legno con vetri a doppia camera, persiane in ferro, pavimenti in mattoni di ceramica finto legno, bagno con doccia, porte interne classiche in legno tamburato e portone d'ingresso blindato

### **Norme Piano Urbanistico:**

Particella ricadente in zona B sottozona B2 - Completamento e ridimensionamento edilizio

### **Atti di provenienza:**

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Antonio FUCCILLO di Sezze in data 23 dicembre 2016, repertorio 27609, raccolta 16353, registrato a Agenzia delle Entrate di Latina in data 29 dicembre 2016 al n. 14394, vol. (allegato A.1)

### **Estratti di mappa:**

- Nuovo estratto di mappa (allegato B.1)

### **Visure catastali:**

- Nuova visura catastale (allegato B.2)

### **Situazione urbanistica:**

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività, prot. 10754 del 11 maggio 2017  
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività, prot. 4545 del 22 febbraio 2018

L'immobile è conforme ai titoli abilitativi edilizi sopra indicati e non è interessato da domande di concessione in sanatoria.

### **Vincoli:**

- Vincolo idrogeologico

### **Certificazioni:**

### **Sopralluoghi:**

- E' stato eseguito un sopralluogo in data 31/07/2023

---

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

**Comune:** SEZZE (LT)

**Frazione:**

**Indirizzo:** Via Variante

### **Quote di proprietà:**

--- OMISSIS --- (1/1 piena proprietà)

### **Dati catastali:**

- Catasto Terreni, foglio 36, particella 264, Seminativo arborato, m<sup>2</sup> 1.291, reddito dominicale € 17,01, reddito agrario € 12,00

- Catasto Terreni, foglio 36, particella 264, Seminativo arborato - Da P.R.G. EDIFICABILE, m<sup>2</sup> 619, reddito dominicale € 8,14, reddito agrario € 5,76

### **Descrizione dell'immobile e confini:**

L'immobile oggetto di valutazione confina a:

Nord - con Via Variante

Sud - con terreni alberati

Ovest - con abitazioni

Est - con abitazioni

### **Norme Piano Urbanistico:**

Particella ricadente in parte su zona B sottozona B2 - Completamento e ridimensionamento edilizio, ed in parte in zona E sottozona E1 - Agricola

### **Atti di provenienza:**

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Antonio FUCCILLO di Sezze in data 18 gennaio 2017, repertorio 27665, raccolta 16394, registrato a Agenzia delle Entrate di Latina in data 27 gennaio 2017 al n. 959, vol. (allegato A.2)

### **Estratti di mappa:**

- DOC\_1661279712 (allegato B.1)

### **Visure catastali:**

- Nuova visura catastale (allegato B.3)

### **Situazione urbanistica:**

- Certificato di destinazione urbanistica (allegato C.1)

### **Vincoli:**

- Vincolo idrogeologico

### **Sopralluoghi:**

- E' stato eseguito un sopralluogo in data 31/07/2023

---

## **4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «3»**

**Comune:** SEZZE (LT)

**Frazione:**

**Indirizzo:** Via Variante

### **Quote di proprietà:**

--- OMISSIS --- (1/1 piena proprietà)

### **Dati catastali:**

- Catasto Terreni, foglio 36, particella 326, Pascolo - Da P.R.G. EDIFICABILE, m<sup>2</sup> 550, reddito dominicale € 0,71, reddito agrario € 0,43

### **Descrizione dell'immobile e confini:**

L'immobile oggetto di valutazione confina a:

Nord - con Via Variante

Sud - con terreni alberati

Ovest - con abitazioni

Est - con abitazioni

### **Norme Piano Urbanistico:**

Particella ricadente in zona B sottozona B2 - Completamento e ridimensionamento edilizio

### **Atti di provenienza:**

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Antonio FUCCILLO di Sezze in data 18 gennaio 2017, repertorio 27665, raccolta 16394, registrato a Agenzia delle Entrate di Sezze in data 27 gennaio 2017 al n. 959, vol. (allegato A.2)

### **Estratti di mappa:**

- DOC\_1661279712 (allegato B.1)

### **Visure catastali:**

- DOC\_1661292061 (allegato B.4)

### **Situazione urbanistica:**

- Certificato di destinazione urbanistica (allegato C.1).

### **Vincoli:**

- Vincolo idrogeologico

### **Sopralluoghi:**

- E' stato eseguito un sopralluogo in data 31/07/2023

---

## **4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «4»**

**Comune:** SEZZE (LT)

**Frazione:**

**Indirizzo:** Via Variante

### **Quote di proprietà:**

--- OMISSIS --- (1/1 piena proprietà)

### **Dati catastali:**

- Catasto Terreni, foglio 36, particella 395, Seminativo arborato, m<sup>2</sup> 1.000, reddito dominicale € 11,10, reddito agrario € 8,52

### **Norme Piano Urbanistico:**

Particella ricadente in zona E sottozona E1 - Agricola

### **Atti di provenienza:**

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Antonio FUCCILLO di Sezze in data 18 gennaio 2017, repertorio 27665, raccolta 16394, registrato a Agenzia delle Entrate di Sezze in data 27 gennaio 2017 al n. 959, vol. (allegato A.2)

### **Estratti di mappa:**

- DOC\_1661279712 (allegato B.1)

### **Visure catastali:**

- DOC\_1661292149 (allegato B.5)

### **Situazione urbanistica:**

- Certificato di destinazione urbanistica (allegato C.1)

### **Vincoli:**

- Vincolo idrogeologico

## Sopralluoghi:

- E' stato eseguito un sopralluogo in data 31/07/2023

## 5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

**Comune:** SEZZE (LT)  
**Frazione:**  
**Dati catastali:** Fg. 36, num. 396, sub. 5

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	59,36	100%	59,36
Cantine non collegate ai vani principali	3,60	25%	0,90
Foglio 36, num. 264 (Seminativo arborato)	0,00	0%	0,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>60,26</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Primo piano	1,00
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni	0,85
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord	0,90
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud	1,00
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe D	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
IMPIANTO ANTENNA TV - Con parabola satellitare	1,02
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97

FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>1,00</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2022)	€ 850,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2022)	€ 1.200,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.025,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.100,00</b>
---------------------------------------	-------------------

<b>Valore catastale:</b>	€ 21.474,18
<b>Valore OMI:</b>	€ 79.950,00
<b>Valore medio di mercato:</b>	€ 61.766,50 = € 1.025,00 x m <sup>2</sup> 60,26
<b>Valore stimato:</b>	€ 66.286,00 = € 1.100,00 x m <sup>2</sup> 60,26
<b>Valore stimato arrotondato:</b>	€ 66.286,00

**VALORE STIMATO € 66.286,00**  
(euro sessantaseimiladuecentoottantasei/00)

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «2»

**Comune:** SEZZE (LT)  
**Frazione:**  
**Dati catastali:** Fg. 36, num. 264, num. 264

CALCOLO SUPERFICIE E VALORE	Sup. catastale	Valore al m <sup>2</sup>	Valore totale
Foglio 36, num. 264 (Seminativo arborato)	1.291,00	1,20	1.549,20
Foglio 36, num. 264 (Seminativo arborato - Da P.R.G. EDIFICABILE)	619,00	16,00	9.904,00
<b>Valore totale, €</b>			<b>11.453,20</b>

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Sup. catastale m <sup>2</sup>	Valore €/Ha	Valore totale
Seminativo arborato	1.291,00	10.900,00	1.407,19
<b>Valore totale, €</b>			<b>1.407,19</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord	0,90
<b>Coefficiente globale</b>	<b>1,08</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
	€ 1,50
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1,50</b>

**Valore catastale:** € 2.829,38  
**Valore VAM:** € 1.407,19  
**Valore medio di mercato:** € 3.094,20 = € 1,50 x 1,08 x m<sup>2</sup> 1.910,00  
**Valore stimato:** € 12.369,46 = € 11.453,20 x 1,08

**VALORE STIMATO € 12.369,46**  
*(euro dodicimilatrecentosessantanove/46)*

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «3»

**Comune:** SEZZE (LT)  
**Frazione:**  
**Dati catastali:** Fg. 36, num. 326

CALCOLO SUPERFICIE E VALORE	Sup. catastale	Valore al m <sup>2</sup>	Valore totale
Foglio 36, num. 326 (Pascolo - Da P.R.G. EDIFICABILE)	550,00	16,00	8.800,00
<b>Valore totale, €</b>			<b>8.800,00</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord	0,90
<b>Coefficiente globale</b>	<b>1,08</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
	€ 1,50
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1,50</b>

**Valore catastale:** € 79,88  
**Valore medio di mercato:** € 891,00 = € 1,50 x 1,08 x m<sup>2</sup> 550,00  
**Valore stimato:** € 9.504,00 = € 8.800,00 x 1,08

**VALORE STIMATO € 9.504,00**  
*(euro novemilacinquecentoquattro/00)*

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «4»

**Comune:** SEZZE (LT)  
**Frazione:**  
**Dati catastali:** Fg. 36, num. 395

<b>CALCOLO SUPERFICIE</b>		<b>Sup. catastale</b>
Foglio 36, num. 395 (Seminativo arborato)		1.000,00
<b>Superficie totale, m<sup>2</sup></b>		<b>1.000,00</b>

<b>CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO</b>	<b>Sup. catastale m<sup>2</sup></b>	<b>Valore €/Ha</b>	<b>Valore totale</b>
Seminativo arborato	1.000,00	10.900,00	1.090,00
<b>Valore totale, €</b>			<b>1.090,00</b>

<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI</b>	<b>Valore</b>
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord	0,90
<b>Coefficiente globale</b>	<b>1,08</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1,20</b>
---------------------------------------	---------------

**Valore catastale:** € 1.248,75  
**Valore VAM:** € 1.090,00  
**Valore stimato:** € 1.300,00 = € 1,20 x 1,08 x m<sup>2</sup> 1.000,00  
**Valore stimato arrotondato:** € 1.300,00

**VALORE STIMATO € 1.300,00**  
*(euro milletrecento/00)*

Geometra Giovanni MORAZZANO

## 7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra Giovanni MORAZZANO**, con studio in Sezze (LT), Via Corradini n. 211, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Latina al n. 2070, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### D I C H I A R A

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

**€ 89.459,46**

(euro ottantanovemilaquattrocentocinquantanove/46)

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Sezze, 28 agosto 2023

IL TECNICO

---

Geometra Giovanni MORAZZANO