

STIMA IMMOBILIARE

**Stima del valore di mercato del fabbricato sito in Aprilia,
angolo via Nettunense km 23.300 - via della Tecnica
di proprietà della società**

STIMA IMMOBILIARE

OGGETTO: STIMA IMMOBILIARE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE, SITO IN APRILIA, angolo via Nettunense km 23.300 - via della Tecnica di proprietà della società

PREMESSA

- 1- Scopo della presente valutazione è quello di fornire un'opinione relativa al valore dei beni tenendo conto delle attuali condizioni di mercato.
- 2- La valutazione è riferita all'epoca in cui viene eseguita, non è aggiornabile con l'applicazione di coefficienti.
- 3- Le conclusioni della valutazione non rappresentano necessariamente il prezzo ottenibile in sede di compravendita. Il valore stimato è suscettibile di variazioni in rapporto a fattori contingenti che possono emergere fra le parti al momento della trattativa nella compravendita.
- 4- E' stato accertato il titolo di proprietà o di possesso del bene stimato.
- 5- Le indicazioni riportate sono riferite a documentazione presente in archivio presso il Comune di Aprilia e recepite sul posto.
- 6- Non sono state effettuate ricerche o certificazioni relative a diritti di terzi (ipoteche, servitù, ecc.).
- 7- Tutte le misure riportate nella stima (metri/quadrati, ecc.) e le planimetrie stesse sono state ricavate dalla documentazione presente in archivio presso il Comune di Aprilia.
- 8- Sono state accertate le norme urbanistiche relative all'area necessarie ai fini di una migliore valutazione.
- 9- Lo scopo della presente valutazione è di attribuire il più probabile valore di mercato al bene analizzato, nel momento attuale; in questa ottica la valutazione è stata eseguita nel modo più obiettivo, tenendo presente che lo scrivente non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà che gli è stata sottoposta.
- 10- I beni sono stati personalmente visitati in data **27.02.2019**.

In riferimento all'incarico conferitomi dalla dott.ssa, Paola Marzullo,
Codice fiscale: _____, con domicilio LATINA (LT) VIA DELL'AGORA C.C. L'OROLOGIO SNC CAP 04100, Telefono: 0773 694699, _____ in qualità di **curatore fallimentare** della società _____ Indirizzo Sede legale APRILIA (LT) VIA _____ Numero REA LT – _____ Codice fiscale _____ di redigere una Stima Immobiliare dei beni in oggetto, il sottoscritto Perito seguiti i sopralluoghi al manufatto e acquisito informazioni, redige la seguente valutazione:

PROPRIETA'

- _____ Indirizzo Sede legale APRILIA (LT) VIA _____ CAP 04011
Numero REA LT – _____

PROVENIENZA

- **COMPRAVENDITA**; atto Notaio Nicola Pesce di Aprilia, in data 19.05.1980, repertorio 107986, registrato a Latina il 02.06.1980, al n.3962

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Fabbricato da cielo a terra con circostanti corti annesse, così costituito:

- Piano terra, foglio **99** particella **26** subalterno **3**; categoria **D/7**;
- Piano primo, foglio **99** particella **26** subalterno **4**; categoria **A/2**; classe **2**; vani **4,5**;
- Piano primo, foglio **99** particella **26** subalterno **5**; categoria **A/2**; classe **2**; vani **4**.



DATI URBANISTICI:

- Concessione edilizia n°29/1977 del 31.08.1977 (verb. n°997/5/4)
- Variante approvata verbale n°980/12/1
- Concessione edilizia n°9/2003-O- del 10.02.2003

CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

- Il fabbricato ha destinazione industriale e residenziale, costituito da:
 - Uffici e spazio con destinazione industriale, (sub 3)
 - superficie commerciale mq 5'054,00;
 - Uffici/Appartamento Piano primo, (sub 4):
 - superficie commerciale mq 104,00;
 - Uffici/Appartamento Piano primo, (sub 5):
 - superficie commerciale mq 81,00;

CARATTERISTICHE MANUFATTO

- Strutture del tipo prefabbricato per la parte industriale (travi, pilastri, copertura e pannelli esterni di tamponatura).
- Strutture del tipo cemento armato per la parte uffici e residenziale (travi, pilastri, copertura).
- Copertura del tipo prefabbricato con pannelli in eternit.
- Tamponatura esterna in mattoni a faccia vista per la parte uffici e residenziale.
- Le tramezzature interne sono in muratura di mattoni forati ed intonaci del tipo civile liscio.
- Impianti tecnologici presenti: impianti elettrici, impianti termici, linea gas, smaltimento dei reflui e fornitura idrica da condotte comunali;
- Pavimentazioni e rifinitura di media qualità.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta in mediocre stato di conservazione; da controllo visivo *NON* sono stati riscontrati:

- Infiltrazioni proveniente dalle fondazioni (interne ed esterne);
- Infiltrazioni proveniente dalla copertura (interne).

Allo stato di fatto l'immobile risulta essere utilizzato come archivio; al suo interno sono presenti scaffalature in metallo.

All'interno ed all'esterno del capannone industriale è presente un impianto antincendio del tipo ad idranti.

VALUTAZIONE E CRITERI DI STIMA

Il criterio di valutazione adottato è calcolato in base a valori attuali di mercato, tramite indicazioni e parametri delle agenzie immobiliari presenti in zona *alla data del 11 marzo 2019* e secondo i valori e parametri dell'*Agenzia del Territorio Anno 2018 - Semestre 1*.

VALUTAZIONE ALLO STATO ATTUALE

Valori e parametri dell'*Agenzia del Territorio Anno 2018 - Semestre 1*.

Provincia: **LATINA**

Comune: **APRILIA**

Fascia/zona: **Periferica TRATTO NETTUNENSE (LATO SUD ZONA INDUSTRIALE)**

Destinazione: **Produttiva**



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	NORMALE	350	700
Capannoni tipici	NORMALE	370	740

In riferimento ai valori commerciali dedotti da Agenzie Immobiliari della zona, per immobili della stessa destinazione e delle stesse caratteristiche, è stato considerato il seguente valore:

Prezzo di mercato per Capannoni industriali = € 200,00 - € 400,00 /mq superficie commerciale

Prezzo medio per la valutazione = € 300,00 /mq superficie commerciale

In merito alle due unità immobiliari site al piano primo, si attribuisce un valore medio per la valutazione € 400,00 /mq superficie commerciale

Fabbricato:

- Uffici e spazio con destinazione industriale, (sub 3)
mq 5'054,00 x €/mq 300,00 = € 1'516'200,00
- Uffici/Appartamento Piano primo, (sub 4)
mq 104,00 x €/mq 400,00 = € 41'600,00
- Uffici/Appartamento Piano primo, (sub 5)
mq 81,00 x €/mq 400,00 = € 32'400,00

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Stima presunta dell'immobile € 1'590'200,00

VALORE IMMOBILE CON ARROTONDAMENTI = € 1'590'000,00

In allegato:

- Visura catastale;
- Documentazione fotografica.

