

Arch. **FRANCESCA MAZZOCCHI**
Via Alcide De Gasperi, 12 - 04014 PONTINIA (LT)
Email: francesca.mazzocchi@gmail.com Pec: francesca.mazzocchi@archiworldpec.it
Tel. 3387517128 Fax 0773.3868002 P.IVA: 02511440592

PERIZIA ASSEVERATA DI STIMA

OGGETTO: immobile a carattere residenziale di proprietà della Sig.ra --- **OMISSIS** ---sito in Comune di Terracina (LT), via Campolungo n. 38.

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

RICHIEDENTI: --- Omissis ---

PERITO INCARICATO: Arch. Francesca Mazzocchi, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Latina, al n. 1041/A ed all'Albo Civile dei CTU presso il Tribunale di Latina



PREMESSE

La sottoscritta Arch. **FRANCESCA MAZZOCCHI** con studio professionale in Pontinia (LT), via Alcide De Gasperi n. 12, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Latina al n° 1024/A ed all'Albo Civile dei CTU presso il Tribunale di Latina, in data 27/05/2021 è stata incaricata dalla Sig.ra --- Omissis ---, in qualità di proprietaria, di redigere la presente relazione peritale asseverata riguardante l'immobile ubicato in Comune di Terracina (LT), via Campolungo n. 38, costituito da un appartamento su due livelli (con relativa corte ed accessori), identificato al N.C.E.U del Comune di Terracina (LT) al Foglio 71 particelle nn. 404, 620 e 619, al fine 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 legate alla pandemia Covid-19 che non consentono in tempi brevi l'accesso agli atti presso il S.U.E. del Comune di Terracina e stante l'urgenza della elaborazione della presente relazione peritale, ha redatto la stessa tramite lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti eseguiti in prima persona tramite accesso alla banca dati del Sister – Agenzia della Entrate relativamente alla documentazione ipotecaria e catastale e sulla base degli allegati alla perizia redatta dal CTU Arch. Maurizio Di Mario nell'Esecuzione Immobiliare 487/2011 del R.G.E relativamente all'accertamento di conformità. Inoltre la scrivente ha effettuato sopralluogo presso il bene oggetto di stima in data 08.06.2021 e, a seguito di ciò, provvedeva alla compilazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico ricevuto.

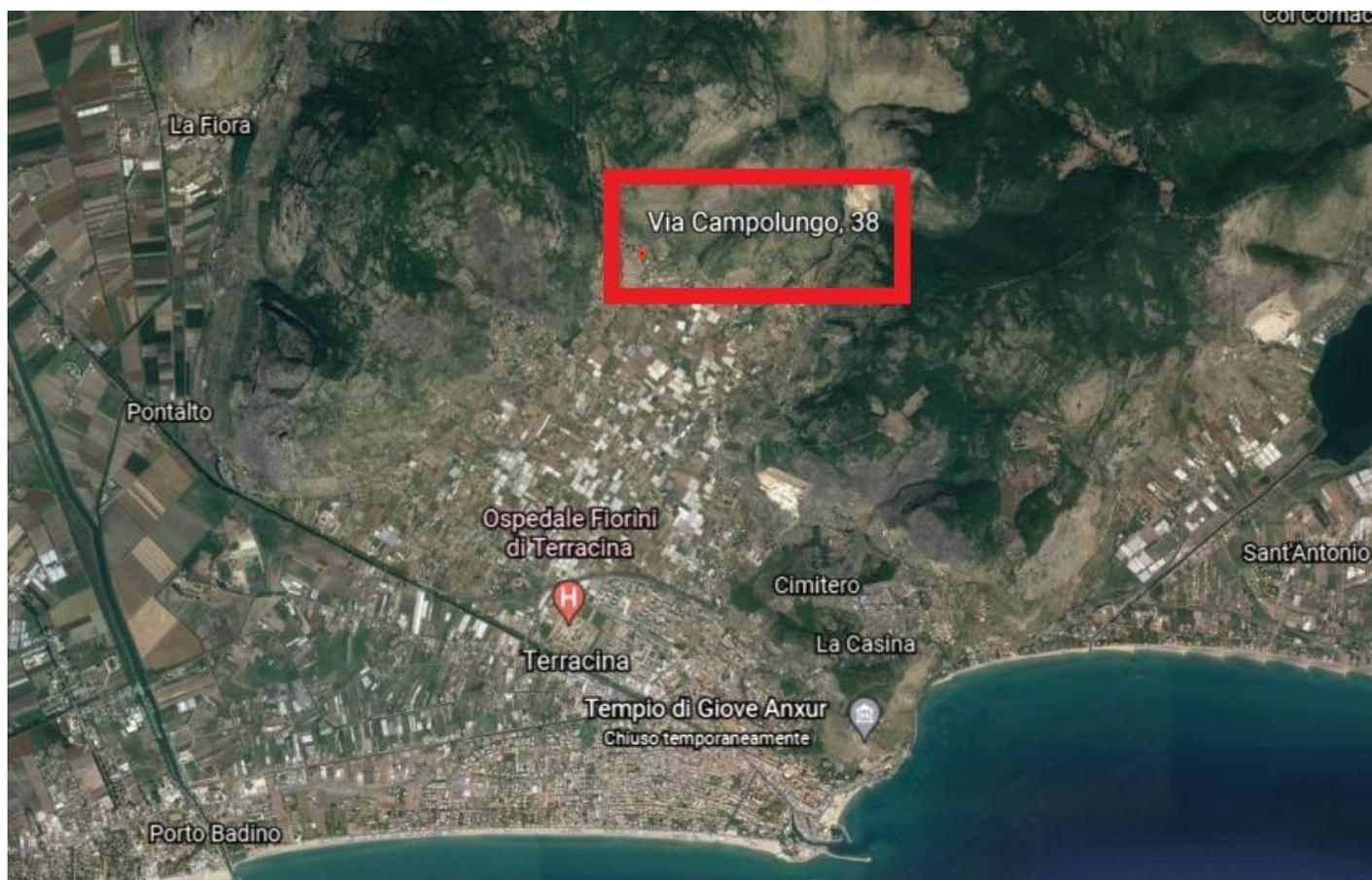
Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- 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'immobile oggetto di perizia – meglio individuato planimetricamente sugli estratti cartografici e fotografici più avanti riprodotti – corrisponde ad un fabbricato rurale con annessa corte esterna pertinenziale esclusiva, ubicato in zona extraurbana del Comune di Terracina (LT) in località “La Valle” e più precisamente nell’ambito pedemontano nord-occidentale al limite della suddetta “Valle” denominato “Campolungo”.
(Fig. 1).



(Fig. 1)

Il fabbricato risulta collocato a “mezza costa” e gode di ampi scorci panoramici sulla valle sottostante e verso il mare. L’accesso alla corte esterna avviene direttamente sulla strada rurale di collegamento con la via Appia Antica denominata via Campolungo e corrisponde al civico n. 38.

1.2. Caratteristiche generali

L’immobile è costituito da due piani, terra e primo, ove si articola un’unità abitativa di n. 8 vani catastali per una superficie utile pari a circa 144 mq, come evidenziato dall’estratto planimetrico catastale **(Allegato Sub. “A”)** nonché dall’inquadramento su base satellitare **(Allegato Sub. “B”)**. Esso risulta edificato prima del

01.09.1967 e regolare per la legge 47/1985 in virtù del Permesso di Costruire in sanatoria n. 6133 del 31.07.2008 rilasciato dal Comune di Terracina (LT) (**Allegato Sub. "C"**). Inoltre il bene oggetto di stima ricade nella zona "F2 Parco Naturale (zona di montagna)" del PRG.

1.3. Titolarità

L'immobile oggetto di stima appartiene ai seguenti soggetti:

▪ --- **Omissis** ---, nata a Belgrado (Jugoslavia) il --- Omissis ---, residente in Terracina (LT) via Campolungo n. 38, Codice Fiscale --- OMISSIS --- (proprietà1/1) in virtù della dichiarazione di successione del 15.01.2009 registrata presso l'Ufficio del Registro di Latina in data 15.02.2010. Dalla visura ipotecaria ventennale riportata nella relazione peritale del CTU arch. Maurizio Di Mario si rilevano Atto di Alienazione rep.3415 del 10.05.2004 a rogito notaio Marino Martino, Segretario Generale del Comune di Terracina e successivo Atto di Compravendita del 26.05.2004 rep. 14249 a rogito notaio Ernesto Narciso in cui i possessori dei beni alienati vendono alla sig.ra --- Omissis --- ed al coniuge *de cuius* sig. --- Omissis ---, in comunione legale dei beni, la proprietà oggetto di stima. Tutti i documenti su citati sono riportati in allegato alla presente perizia (**Allegato Sub. "D"**).

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"**), è costituita da un fabbricato rurale su due livelli (Piano terra e piano primo) di otto vani catastali per una superficie utile di circa 144 mq con annessa corte pertinenziale il cui accesso avviene direttamente sulla strada rurale di collegamento con la via Appia Antica denominata via Campolungo. Detta corte esterna pertinenziale è recintata e si estende per circa 934 mq, sistemata a giardino con presenza di percorsi e risalite sia pedonali che carrabili. Inoltre all'interno della corte è presente anche un posto auto coperto da tettoia nonché un manufatto accatastato come magazzino per una superficie di circa 13 mq, attualmente allo stato di rudere. Sempre nell'ambito della corte esterna risono ubicati un serbatoio GPL interrato per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento dell'abitazione ed un pozzo di attingimento in falda per uso domestico.

Il tutto per 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) come da tabella sotto riportata:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,72 mq	117,71 mq	1,00	117,71 mq	2,85 m	Terra
Abitazione	62,22 mq	75,24 mq	0,80	60,19 mq	2,30 m	Primo
Portico	76,56 mq	85,00 mq	0,40	34,00 mq	2,70 m	Terra
Posto auto coperto	48,21 mq	48,21 mq	0,40	19,28 mq	3,00 m	Corte esterna
Locale di deposito	11,35 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	0,00 m	Corte esterna

Corte pertin. esterna e giardino	934,00 mq	934,00 mq	0,15	140,01 mq	0,00 m	Corte esterna
Totale superficie convenzionale				375,28 mq		
Incidenza condominiale				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva				375,28 mq		

Ai fini della stima di un attendibile valore commerciale del bene si precisa quanto segue:

- i vani abitabili del primo piano, come risultano dagli elaborati grafici di rilievo presenti nella relazione peritale riferita all' Esecuzione Immobiliare 487/2011 del R.G.E redatta dal CTU arch. Maurizio Di Mario ed in appendice riportati, come eseguiti dal CTU geom. Antonio de Simone nominato precedentemente all'arch. Maurizio Di Mario (**Allegato Sub. "F"**), presentano altezze interne variabili in funzione dell'articolazione delle falde e degli abbaini della copertura a tetto. L'altezza di m 2,30 indicata in tabella è da intendersi pertanto come altezza media, giustificando così l'adozione di un coefficiente di riduzione pari a 0,80 ai fini della determinazione della superficie convenzionale;
- Il locale deposito ubicato nella corte pertinenziale, benchè oggetto di sanatoria edilizia, si trova attualmente allo stato di rudere, ovvero privo di copertura e interessato al suo interno dalla presenza di vegetazione arbustiva ed arborea spontanea. Tale circostanza giustifica l'indicazione di altezza interna pari a 0 metri e l'applicazione di un coefficiente di riduzione pari a 0,2 nonché l'opportunità di modificarlo catastalmente in unità collabente viste le attuali condizioni.
- La superficie della corte pertinenziale esterna sistemata a giardino risulta dalla sottrazione delle consistenze lorde afferenti il piano terra dell'abitazione, del portico, della tettoia corrispondente al posto auto scoperto e del locale deposito allo stato di rudere.

Inoltre i beni su descritti non risultano comodamente divisibili in natura.

2.1.2. Confini

Il complesso di beni oggetto di stima confina con la strada comunale denominata via Campolungo, a sudovest; con i fondi distinti ai mappali nn. 969, 936 e 940 a nord-ovest; con le corti pertinenziali dei fabbricati rurali distinti alle particelle nn. 941 e 943, nonché con il fondo distinto al mappale n. 929 a norest; con i manufatti in aderenza al fabbricato oggetto di stima e relative corti distinti alle particelle nn. 556, 557 e 558 nonché con i beni distinti in Catasto al n. 552 a sud-est.

2.1.3. Caratteristiche costruttive prevalenti

I beni oggetto di stima presentano le seguenti caratteristiche costruttive prevalenti: -

fondazioni realizzate a sacco;

-esposizione per il fronte principale a sud-ovest (panoramica); a nord-ovest e nord-est gli altri due prospetti, mentre per il lato sud-est risulta in aderenza ad altro fabbricato rurale sul fondo confinante;

- altezza interna utile costante mt 2,70 al piano terra e variabile media mt 2,30 al piano primo;

- strutture verticali in muratura portante di pietra naturale e mattoni laterizi pieni;

- solai realizzati con soletta di c.a. presumibilmente su vespaio al piano terra e in latero cemento con soprastante caldana armata al primo piano;

- copertura realizzata con solaio inclinato a due falde con abbaini in latero cemento e manto di copertura in tegole laterizie del tipo coppo e pianelle;

- tamponature esterne realizzate in muratura di pietra naturale e mattoni laterizi pieni, generalmente rivestite con intonaco civile in discreto stato di conservazione e divisori interni in blocchi di pietra se afferenti alla struttura portante e tramezzi in mattoni laterizi forati in genere intonacati e tinteggiati a tempera;
- pavimentazione interna in cotto al piano terra e nel portico esterno mentre in monocottura al primo piano. I rivestimenti di bagni e zona cottura sono in maiolica smaltata. Il tutto di qualità media e discreto stato di conservazione;
- infissi esterni in legno, non a taglio termico, dotati di doppio vetro, generalmente protetti da persiane del tipo alla romana. Bussole interne in legno, anche vetrate, del tipo tamburato con impiallicciatura in noce. Di buona qualità ed in discreto stato di conservazione;
- scala interna del tipo autoportante a chiocciola prefabbricata in legno in discreto stato di conservazione;
- impianto elettrico sottotraccia a norma, impianto idrico alimentato da pozzo esterno per uso domestico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia esterna alimentata a GPL (serbatoio interrato nella corte esterna) con piastre radiante in alluminio preverniciato, focolare interno ubicato nell'ambiente cucina pranzo, impianto di condizionamento del tipo a split interni. Gli impianti risultano generalmente funzionanti ed in discreto stato di manutenzione;
- corte pertinenziale esterna esclusiva di superficie pari a circa 934 mq recintata con muri e inferriata metallica al confine verso via Campolungo, con paletti e rete metallica sugli altri confini. Risulta sistemata a giardino con gradonate e scalinate in pietra naturale a faccia vista e percorsi carrabili in battuto di cemento. Sono presenti alcuni esemplari arborei di vegetazione autoctona (ulivi) e più generalmente di carattere sinantropico (palmizi, tuje ecc.). Nell'area pertinenziale sono collocati il serbatoio GPL interrato, verso il confine nord-ovest, ed il pozzo per uso domestico, nella zona antistante la tettoia del posto auto. Il tutto in discreto stato di conservazione e manutenzione;
- posto auto esterno costituito da tettoia del tipo prefabbricato in legno con copertura lignea e sovrastante manto di tegole laterizie in discreto stato di conservazione;
- altro manufatto esterno destinato originariamente a magazzino, ubicato nell'angolo sud-ovest della corte pertinenziale, attualmente allo stato di rudere, formato da murature perimetrali in pietra naturale, privo di pavimentazione e copertura, caratterizzato da vegetazione spontanea di essenze arbustive ed arboree all'interno del suo perimetro.

Si rimanda, per quanto su descritto, agli elaborati grafici di rilievo redatti dal CTU geom. Antonio De Simone **(Allegato Sub. "F")** ed alla documentazione fotografica **(Allegato Sub. "G")**

2.1.4. Stato di occupazione

L'immobile è allo stato attuale occupato da --- **Omissis** ---, nata a Belgrado (Jugoslavia) il --- Omissis ---, Codice Fiscale --- OMISSIS ---

3. DATI CATASTALI

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

- --- **OMISSIS** ---, nata a Belgrado (Jugoslavia) il --- Omissis ---, residente in Terracina (LT) via Campolungo n. 38, Codice Fiscale --- OMISSIS --- (proprietà 1/1) così come indicato sull'allegata visura catastale **(Allegato Sub. "H")**, con i seguenti dati identificativi e di classamento:

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	71	404		A3	2	8 vani		516,46	T-1		
U	71	620		C2	1	13 mq		34,24			
U	71	619							T		

4. REGOLARITA' CATASTALE

Dal confronto fra lo stato attuale e la planimetria catastale estratta dalla scrivente in data 08.06.2021 (**Allegato Sub. "E"**), si riscontrano difformità planimetriche dell'unità immobiliare per diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra nonostante risulti negli allegati della perizia del CTU arch. Maurizio Di Mario una copia della planimetria di rettifica dell'accatastamento riportante la nuova distribuzione interna prodotta dal precedente CTU geom. Antonio De Simone n° T117395 del 05.03.2013 (**Allegato Sub. "L"**). Inoltre non risulta aggiornata catastalmente la realizzazione della tettoia del posto auto installata nell'area cortilizia, giusta autorizzazione con Ordinanza Sindacale prot. 643/AG del 22.08.2008 di cui si tratterà meglio in seguito.

5. RIFERIMENTI URBANISTICI

I beni oggetto di stima ricadono in ambito classificato nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Terracina (LT), approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione n. 873 del 28.11.1972 "Zona F2 Parco Naturale (zona di montagna)" con indice territoriale di fabbricabilità pari a 0,01 mc/mq.

I suddetti beni non risultano interessati da vincoli di natura paesaggistico – ambientale né archeologici ai sensi e per gli effetti del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R. Lazio); inoltre essi non rientrano negli ambiti sottoposti a tutela per dissesto idrogeologico di cui al Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.C.R. Lazio n. 17 del 04.04.2012 e ss.mm.ii.

L'ambito territoriale ove si trovano i suddetti beni oggetto di stima risulta essere interessato dal Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n. 3267/1923 e ss.mm.ii.

6. DECRETO DI ABITABILITÀ

Non risulta presso i competenti uffici comunali che sia stato richiesto o rilasciato Certificato di Abitabilità/Agibilità.

7. TITOLI EDILIZI

L'edificio risulta regolare per la legge n. 47/1985 e la sua costruzione è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, tanto meno diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Per la regolarizzazione edilizia dei beni oggetto di stima, in riferimento alle istanze di condono edilizio presentate in data 01.04.1985 prot. n. 33782 ed in data 24.03.1995 prot. n. 27485, è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 6133 del 31.07.2008.

In data antecedente al rilascio del predetto Permesso in sanatoria n. 6133/2008, risulta essere stato rilasciato Permesso di Costruire n. 4396 del 20.12.2005 avente per oggetto "l'avvenuto rifacimento di muri di sostegno e sbancamento [...] e per l'esecuzione di ulteriori opere consistenti in: sostituzione del cancello carrabile, totale rivestimento del muro di recinzione con posa in opera di nuova ringhiera in ferro, manutenzione straordinaria a locale deposito".

In allegato alla presente perizia sono riportate copie dei suddetti titoli edilizi e relative documentazioni, il tutto agli atti nei competenti uffici del Comune di Terracina **(Allegato Sub. "C")**.

Con determinazione della Regione Lazio, area Difesa del suolo, n. B4540 del 29.10.2007, con riferimento ai beni oggetto della presente perizia, è stato rilasciato il "nulla osta per eseguire movimenti di terra per realizzare un pozzo per uso domestico".

Con Ordinanza del Sindaco del Comune di Terracina n. 643/AG del 22.08.2008, avente per oggetto "provvedimento contingibile e urgente ex art. 50 del T.U. n. 267 del 18.08.2000" veniva autorizzata la realizzazione di una tettoia nella corte esterna pertinenziale destinata a parcheggio nonché l'installazione di un vano ascensore, con accesso diretto dalla quota del sopra menzionato parcheggio protetto da tettoia onde consentire il superamento del dislivello da parte di persona con disabilità motoria fino al piano di calpestio dell'appartamento **(Allegato Sub "M")**.

Inoltre il CTU incaricato nella RGE n. 48772011 arch. Maurizio Di Mario riporta che, durante le ricognizioni effettuate presso i competenti uffici del Comune di Terracina, ha acquisito l'Ordinanza dirigenziale n. 85/X del 14.05.2009 avente per oggetto "Demolizione Opere edilizie [...] consistenti nella rilevata sopraelevazione di circa 60 cm di un manufatto esistente ed è presumibilmente il locale deposito ubicato nella corte pertinenziale. Agli atti figura la nota prot. n. 56362 del 19.10.2009 con la quale la sig.ra --- Omissis ---dichiarava di aver provveduto alla demolizione delle opere abusivamente realizzate" **(Allegato Sub "N")**.

8. CLASSIFICAZIONE ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

L'immobile risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica relativamente alla particella n. 404 che, come riportato dal CTU Arch. Maurizio Di Mario, è stato redatto in data 04.02.2013 dal precedente CTU geom. Antonio De Simone in cui è riportato che l'edificio è in classe energetica "G" **(Allegato Sub "O")**. Allo stesso però non risultano comunque allegati né il libretto della caldaia, né l'eseguito controllo dell'emissione dei fumi e tanto meno la ricevuta di presentazione presso il portale dell'ENEA. Pertanto ad oggi tale attestato non è da ritenersi valido e quindi va nuovamente riprodotto.

Non esistono inoltre dichiarazioni di conformità degli impianti idrico, elettrico e termico.

Dai sopralluoghi effettuati dal CTU incaricato Arch. Maurizio Di Mario e precedentemente dal geom. Antonio De Simone, CTU sostituito dall'Arch. Maurizio Di Mario, sono state riscontrate alcune difformità nell'articolazione degli spazi interni relativamente all'appartamento contraddistinto con la part. N. 404 rispetto agli elaborati di cui al Permesso di Costruire in sanatoria n. 6133/2008. Dette variazioni consistono nello spostamento del bagno in luogo del vano cucina. Il preesistente bagno risulta essere stato trasformato in ripostiglio, mentre la cucina è stata riallestita a vista nell'ambiente pranzo. Altre modifiche interne riguardano l'apertura di un vano porta tra la cucina-pranzo e la camera da letto al piano terra.

Come già rilevato precedentemente, negli allegati della perizia del CTU arch. Maurizio Di Mario risulta essere presente una copia della planimetria di rettifica dell'accatastamento riportante la nuova distribuzione interna prodotta dal precedente CTU geom. Antonio De Simone n° T117395 del 05.03.2013 **(Allegato Sub. "L")**. Allo stato attuale, a seguito di visura effettuata dalla scrivente in data 08.06.2021, detta rettifica non è ancora riportata in atti **(Allegato Sub. "E")**.

Per quanto concerne i manufatti realizzati con la su citata Ordinanza del Sindaco del Comune di Terracina n. 643/AG del 22.08.2008, avente per oggetto "provvedimento contingibile e urgente ex art. 50 el T.U. n.

267 del 18.08.2000” (**Allegato Sub. “M”**) è stata riscontrata dalla scrivente in sede di sopralluogo, come già dal CTU arch. Maurizio Di Mario, l’avvenuta realizzazione della tettoia a protezione del parcheggio auto e la mancata installazione dell’ascensore con relativo vano corsa.

Lo stesso CTU arch. Maurizio Di Mario dichiarava che, alla luce della suddetta Ordinanza Sindacale, la verifica di legittimità amministrative della tettoia indicata negli elaborati grafici di rilievo predisposti dal Geom. Antonio De Simone deve intendersi soddisfatta. Resta tuttavia da perfezionare l’aggiornamento delle planimetrie catastali che ad oggi la scrivente ha verificato non essere stato effettuato (**Allegato Sub. “E”**).

Per quanto riguarda il manufatto esterno distinto alla particella n. 620, destinato a magazzino, attualmente allo stato di rudere e come riportato dal CTU Arch. Maurizio Di Mario presumibilmente oggetto della su citata ordinanza dirigenziale n. 85/X del 14.05.2009, per la demolizione delle opere di sopraelevazione di circa 60 cm a cui la sig.ra --- Omissis ---, con nota prot. n. 56362 del 19.10.2009, rispondeva comunicando l’avvenuta demolizione (**Allegato Sub “N”**), si fa presente che esso risulta oggetto del Permesso di Costruire in sanatoria n. 6133/2008 ove è riportato con consistenza di superficie coperta mq 20,00 e volume pari a mc 52,05.

In riferimento alle predette difformità interne rilevate dal CTU Arch. Maurizio Di Mario, questi precisa che trattasi di fattispecie di cui all’art. 6 comma 2, lettera a del DPR n. 380/2001 (come modificato dall’art. 17, comma 1, lettera c Legge n. 164/2014), oggi abrogato e sostituito dall’art 6 bis comma 5 del D. Lgs. 222/2016 (cd. Decreto “SCIA 2”) che consente la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata postuma, previo pagamento delle previste sanzioni.

Detta regolarizzazione si ritiene possa avvenire a seguito della vendita ed a cura dell’acquirente, atteso che le difformità rilevate non alterano la categoria, la consistenza e la rendita dell’immobile stimato. Nell’espletamento della procedura di regolarizzazione si potrà altresì prevedere – con contestuale aggiornamento catastale per ricomprendere anche le opere esterne realizzate o da completare di cui all’Ordinanza sindacale n. 643/AG/2008 – alla richiesta del Certificato di Agibilità.

I costi della suddetta regolarizzazione amministrativa nonché per il rilascio del Certificato di Agibilità, comprensivi di spese tecniche, diritti e sanzioni, sono stati presuntivamente quantificabili nell’ordine di € 5.000,00 (Euro Cinquemila/00) dal CTU arch. Maurizio Di Mario e possono essere confermati in questa sede. Relativamente agli impianti, nel corso delle ricognizioni peritali effettuate dalla scrivente, si è rilevata la presenza di impianto elettrico funzionante ma non a norma, nonché di quello di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia murale esterna alimentata a GPL con serbatoio interrato nell’ambito della corte esterna pertinenziale. L’impianto idrico di adduzione è presente e funzionante, alimentato dal pozzo per uso domestico anch’esso ubicato nella corte pertinenziale esterna.

E’ necessario pertanto provvedere alla verifica e messa a norma degli impianti nonché alla redazione di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per un importo stimabile di circa euro 5.000,00

Per quanto riguarda lo scarico dei reflui, si fa presente che la zona ove ricade l’immobile oggetto di stima non è servita da rete pubblica di smaltimento acque nere e che attualmente i reflui vengono recapitati in fossa nera tenuta con spurgo periodico. Tale sistema non è conforme alla normativa vigente e dovrà essere richiesta pertanto autorizzazione per l’installazione di un depuratore biologico che dovrà essere dimensionato per non meno di 8 abitanti equivalenti in considerazione delle unità immobiliari servite, non essendo possibile, a causa delle caratteristiche e dimensioni della corte esterna comune, realizzare un impianto di subirrigazione.

Il costo presumibile per l’installazione del depuratore, comprensivo di spese tecniche, diritti e quant’altro per ottenere l’autorizzazione, può essere quantificato in circa euro 3.000,00, come già previsto dal CTU Arch. Maurizio Di Mario.

Inoltre, come rilevabile dalla documentazione fotografica prodotta (**Allegato Sub. "G"**), sono evidenti sulle pareti perimetrali tracce di consistenti infiltrazioni causate dalle acque meteoriche provenienti dalla copertura a tetto che necessita di revisione e sostituzione degli elementi deteriorati nonché di ripristino dell'impermeabilizzazione. Risulta necessaria inoltre la revisione degli infissi esterni anch'essi soggetti ad infiltrazioni e la sostituzione di porzioni di pavimentazione interna che in alcuni tratti presenta elementi divelti e/o lesionati. Pertanto, dovendosi procedere ai lavori di ripristino sopra descritti e tenuto conto dell'età del manufatto, nonché dei valori dei coefficienti correttivi positivi (vista panoramica + 10%) si ritiene applicabile all'immobile un coefficiente correttivo di deprezzamento del valore di stima pari al 5 %.

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 09/06/2021 (**Allegato Sub. "I"**), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di stima:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** derivante da cessione a garanzia di mutuo Iscritto a Latina il 28/05/2004 - Reg. Gen. 14488 - Reg. Part. 2904
- **Ipoteca volontaria** derivante da cessione a garanzia di mutuo Iscritto a Latina il 09/05/2006 - Reg. Gen. 16006 - Reg. Part. 4061 TRASCRIZIONI
- Atto giudiziario – Tribunale di Latina sez. distaccata di Terracina, Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Latina il 14/09/2011 - Reg. Gen. 21929 - Reg. Part. 14893
A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO SOC COOP. PER AZIONI Contro
--- OMISSIS ---
- Atto per causa di morte – Accettazione tacita eredità
Trascritto a Latina il 25/05/2017 - Reg. Gen. 17710 - Reg. Part. 8513
A favore di --- OMISSIS ---
Contro --- OMISSIS ---
- Atto giudiziario – Tribunale di Latina sez. distaccata di Terracina, Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Latina il 10/10/2017 - Reg. Gen. 16050 - Reg. Part. 22508
A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO SOC COOP. PER AZIONI Contro
--- OMISSIS ---

Nota: Tale atto rettifica quello Reg. Gen. 21929 – Reg. Part. 14893 in quanto il pignoramento fu trascritto su quota di 1/2 anziché 1/1

- Atto giudiziario – Tribunale di Latina, decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio 24/0/2021 - Reg. Gen. 7021 - Reg. Part. 5312

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 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*

a.) "OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" (II SEMESTRE 2020)

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA DEL COMUNE

Tipologia: Ville e villini – Stato conservativo normale – Valore unitario compreso tra €/mq. 840,00/1.250,00

b.) "BORSINO IMMOBILIARE"

Zona: Agricola del Comune

Tipologia: Ville e villini

- Valore minimo: €/mq. 624,02
- Valore medio: €/mq. 823,19
- Valore massimo: €/mq. 1.022,36

c.) "IMMOBILI IN VENDITA"

L'indagine esperita nell'ambito del medesimo segmento di mercato su immobili simili oggetto di proposta di vendita in via Campolungo assunti a titolo di "comparabili" ha fatto rilevare le seguenti proposte oltre che un prezzo medio per la zona pari ad 1.685 eur/m²:

1. Villino unifamiliare della superficie commerciale di 130 metri quadrati, in buono stato di conservazione con camere tutte con vista sul mare e isole Pontine. La casa ha un giardino di circa 700 mq ed è composta da un ampio salone con camino, cucina a vetro con vista su Terracina e san Felice Circeo, tre camere e due bagni e terrazzo che si trova in tutte le camere, possibilità di parcheggiare negli spazi esterni di pertinenza, proposto in vendita ad un prezzo di € 260.000,00 per un valore unitario a metro quadrato di € 2.000,00.
2. Appartamento al primo piano della superficie commerciale di 157 metri quadrati in buono stato di conservazione, con corte esterna e veranda con forno a legna in muratura di 18 mq, suddivisa in: ingresso, salone con camino, ampia cucina, tre camere da letto e due bagni. Terrazzo a livello con vista panoramica, box auto, riscaldamento autonomo, proposto in vendita ad un prezzo di € 250.000,00 per un valore unitario a metro quadrato di € 1.592,36.

Premesso ciò, esaminati i vari fattori che concorrono al prezzo di stima ed all'attuale andamento del mercato immobiliare, si indica il più attendibile valore di mercato nella misura di **1.150,00 €/mq**, ritenendo che per tali motivazioni possa essere stimata, nel caso specifico, la seguente valutazione analitica:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,72 mq	117,71 mq	1,00	117,71 mq	2,85 m	Terra
Abitazione	62,22 mq	75,24 mq	0,80	60,19 mq	2,30 m	Primo
Portico	76,56 mq	85,00 mq	0,40	34,00 mq	2,70 m	Terra
Posto auto coperto	48,21 mq	48,21 mq	0,40	19,28 mq	3,00 m	Corte esterna
Locale di deposito	11,35 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	0,00 m	Corte esterna
Corte pertin. esterna e giardino	934,00 mq	934,00 mq	0,15	140,01 mq	0,00 m	Corte esterna
Totale superficie convenzionale				375,28 mq	TOTALE COMPLESSIVO: € 431.572,00	
Incidenza condominiale				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva				375,28 mq		

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 08 giugno 2021, considerata libera da pesi e/o gravami, risulta pari a €

431.572,00 (Euro Quattrocentotrentunomilacinquecentosettantadue/00) cui vanno applicate le seguenti decurtazioni:

- Oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e rilascio certificato di agibilità, comprensivi di spese tecniche, diritti e sanzioni quantificabili in via presuntiva pari a **€ 5.000,00** (Euro cinquemila/00);
- Oneri per la realizzazione di impianto di depurazione, propedeutica al rilascio del certificato di agibilità, comprensivi di spese tecniche, diritti e quant'altro necessario ad ottenere l'autorizzazione in deroga, quantificabili in via presuntiva pari a complessivi **€ 3.000,00** (Euro tremila/00)
- Oneri relativi alla verifica e messa norma degli impianti e redazione di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), quantificabili in via presuntiva pari a complessivi **€ 5.000,00** (Euro cinquemila/00);
- Coefficiente di deprezzamento relativo all'età dell'edificio ed allo stato di manutenzione -5% pari a **€ 21.578,60** (Euro ventunomilacinquecentosettantotto/60)

Pertanto, tenuto conto delle su descritte decurtazioni, si ritiene che il più probabile valore di mercato allo stato attuale dell'immobile oggetto di perizia può essere considerato pari a **€ 396.993,40** arrotondato a **€ 395.000,00** (Euro Trecentonovantacinquemila/00)

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

Pontinia, 9 Giugno 2021

Arch. FRANCESCA MAZZOCCHI