

**TRIBUNALE DI LATINA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 487/2017**

**Giudice: Dott. LULLI A.**

**PERIZIA DI STIMA**

Consulente Tecnico d'Ufficio: Geom. CARNELLO Emiliano

Iscritto al Collegio dei Geometri di Latina al n. 2047

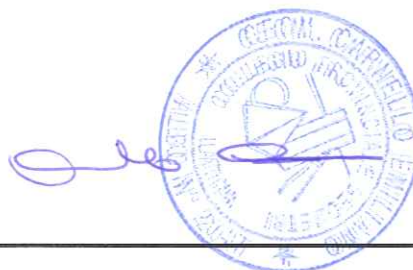
Iscritto all'Albo Civile del Tribunale di Latina al n. 455

c.f. CRN MLN 79C17 L120E - P.Iva 02092200597

Con studio in Terracina Via Dino Savelli, 12

Tel. 0773/726378 - cell. 347/9508404

e-mail: [geometra.carnello@libero.it](mailto:geometra.carnello@libero.it)



---

**Studio Tecnico e Design Emiliano Carnello**

## DATI DELL'ESECUTATO

### ESECUTATO:

**Sig.ra** [nome] nata a [città] [data] residente a [indirizzo] n. 50.

**Sig.** [nome] residente a [indirizzo] n. [numero].

### COMPROPRIETARI:

Non risultano ulteriori contitolari.

### OCCUPANTI:

L'unità immobiliare risulta libera in quanto gli esecutati si sono trasferiti temporaneamente in Germania e comunque le chiavi sono in loro possesso i quali hanno consentito l'accesso al compendio immobiliare oggetto di esecuzione.

### STATO CIVILE:

Gli esecutati risultano coniugati in regime della COMUNIONE DEI BENI giusta dichiarazione resa in atto per notaio Valente del 27/03/2009 rep. 146350 (vedi ALLEGATO "A").

## ACCERTAMENTO DELLA CORRISPONDENZA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON GLI IMMOBILI POI DESCRITTI NELLA PERIZIA

### DATI CATASTALI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E SPECIFICAZIONE DEL DIRITTO:

**Piena Proprietà** (1/2 ciascuno) su:

- fabbricato ad uso abitativo in Sezze Via Chiesa Nuova snc, cat. A/3 classe 2^ consistenza vani 4,0 R.C. € 144,61 censita in Catasto Fabbricati al Fg. 22 P.IIa 17 sub. 5;
- fabbricato ad uso magazzino in Sezze Via Montagna snc, cat. C/2 classe 2^ consistenza mq. 22 R.C. € 17,04 censita in Catasto Fabbricati al Fg. 22 P.IIa 743 sub-intero;
- appezzamento di terreno ad uso agricolo coltivato parte ad uliveto e parte a seminativo arborato in Sezze Via Colle Grotte porzione AB qualità ULIVETO cl. 2^ Ha 0.08.00 R.D. € 2,07 e R.A. € 1,45 e porzione AA qualità SEMIN ARBOR cl. 3^ Ha 0.00.92 R.D. € 1,21 e R.A. € 1,45 censito in Catasto Terreni al Fg. 22 P.IIa 661 della superficie complessiva di mq. 892,00;

- appezzamento di terreno ad uso agricolo coltivato parte ad uliveto e parte a seminativo arborato in Sezze Via Colle Grotte porzione AB qualità ULIVETO cl. 2<sup>^</sup> Ha 0.04.00 R.D. € 1,03 e R.A. € 0,72 e porzione AA qualità SEMIN ARBOR cl. 3<sup>^</sup> Ha 0.00.46 R.D. € 0,61 e R.A. € 0,43 censito in Catasto Terreni al Fg. 22 P.IIa 662 della superficie complessiva di mq. 446,00;
- appezzamento di terreno ad uso agricolo coltivato a seminativo arborato in Sezze Via Colle Grotte qualità SEMIN ARBOR cl. 4<sup>^</sup> Ha 0.10.50 R.D. € 11,66 e R.A. € 8,95 censito in Catasto Terreni al Fg. 22 P.IIa 664 della superficie complessiva di mq. 1.050,00;
- appezzamento di terreno ad uso agricolo coltivato a seminativo arborato in Sezze Via Colle Grotte qualità ENTE URBANO Ha 0.12.20 censito in Catasto Terreni al Fg. 22 P.IIa 743 della superficie complessiva di mq. 1.220,00.

**DATI CATASTALI TRATTATI NELLA PRESENTE PERIZIA E SPECIFICAZIONE DEL DIRITTO:**

**Piena Proprietà (1/2 ciascuno) su:**

- fabbricato ad uso abitativo in Sezze Via Montagna snc, cat. A/3 classe 2<sup>^</sup> consistenza vani 4,0 R.C. € 144,61 censita in Catasto Fabbricati al Fg. 22 P.IIa 17 sub. 5;
- fabbricato ad uso magazzino in Sezze Via Montagna snc, cat. C/2 classe 2<sup>^</sup> consistenza mq. 22 R.C. € 17,04 censita in Catasto Fabbricati al Fg. 22 P.IIa 743 sub-intero;
- appezzamento di terreno ad uso agricolo coltivato parte ad uliveto e parte a seminativo arborato in Sezze Via Colle Grotte porzione AB qualità ULIVETO cl. 2<sup>^</sup> Ha 0.08.00 R.D. € 2,07 e R.A. € 1,45 e porzione AA qualità SEMIN ARBOR cl. 3<sup>^</sup> Ha 0.00.92 R.D. € 1,21 e R.A. € 1,45 censito in Catasto Terreni al Fg. 22 P.IIa 661 della superficie complessiva di mq. 892,00;
- appezzamento di terreno ad uso agricolo coltivato parte ad uliveto e parte a seminativo arborato in Sezze Via Colle Grotte porzione AB qualità ULIVETO cl. 2<sup>^</sup> Ha 0.04.00 R.D. € 1,03 e R.A. € 0,72 e porzione AA qualità SEMIN ARBOR cl. 3<sup>^</sup> Ha 0.00.46 R.D. € 0,61 e R.A. € 0,43 censito in Catasto Terreni al Fg. 22 P.IIa 662 della superficie complessiva di mq. 446,00;
- appezzamento di terreno ad uso agricolo coltivato a seminativo arborato in Sezze Via Colle Grotte qualità SEMIN ARBOR cl. 4<sup>^</sup> Ha 0.10.50 R.D. € 11,66 e R.A. € 8,95 censito in Catasto Terreni al Fg. 22 P.IIa 664 della superficie complessiva di mq. 1.050,00;
- appezzamento di terreno ad uso agricolo coltivato a seminativo arborato in Sezze Via Colle Grotte qualità ENTE URBANO Ha 0.12.20 censito in Catasto Terreni al Fg. 22 P.IIa 743 della superficie complessiva di mq. 1.220,00.



## LA SUDDIVISIONE PER LA FORMAZIONE DEI LOTTI

A seguito delle rilevazioni eseguite in loco eD alla valutazione e relativo confronto tra lo stato catastale con lo stato di fatto **non** si ritiene opportuno procedere alla suddivisione in lotti separati e distinti. Si procede quindi con la stima di un unico lotto.

### LOTTO I (UNICO)

#### 1- UBICAZIONE DELL'IMMOBILE, DATI CATASTALI E CONFINI (LINK DATI GENERALI E UBICAZIONE):

Costituiscono il lotto in esecuzione l'abitazione sita in Comune di Sezze il cui accesso avviene dalla strada Via Montagna snc, distinta in Catasto Fabbricati al Fg. 22 P.IIa 17 Sub. 5 cat. A/3 cl. 2<sup>^</sup> della consistenza di vani 4,0, R.C. € 144,61; il locale magazzino sito in Comune di Sezze il cui accesso avviene dalla strada Via Colle Grotte n. 50 distinto in Catasto Fabbricati al Fg. 22 P.IIa 743 sub-intero cat. C/2 cl. 2<sup>^</sup> della consistenza di mq. 22 R.C. € 17,04; l'appezzamento di terreno agricolo coltivato prevalentemente a uliveto il cui accesso avviene dalla strada Via Colle Grotte n. 50 distinto in Catasto Terreni al Fg. 22 P.IIe 661, 662, 664 e 743 (area destinata a corte esclusiva del magazzino ma comunque coltivata) della superficie complessiva di mq. 3.608,00.

I cespiti, così come identificati nel pignoramento, risultano pienamente conformi a tutti i dati catastali e toponomastici che identificano univocamente l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

L'accesso al compendio avviene attraverso una duplice esistenza di cancello carrabile ossia: da Via Colle Grotte è possibile accedere in maniera esclusiva al terreno agricolo ed al magazzino, mentre da Via Montagna è possibile accedere alla corte comune non censibile che consente l'ingresso all'abitazione.

#### 2- DESCRIZIONE (LINK DATI GENERALI E UBICAZIONE):

L'abitazione in oggetto, censita al Catasto Fabbricati al Fg. 22 P.IIa 17 sub. 5, si sviluppa su due livelli: piano terra, composto da vano cucina con angolo cottura, e da piano primo accessibile mediante una scala esterna scoperta costituito da n. 2 camere da letto, w.c. e disimpegno. Tale unità immobiliare sviluppa nella sua interezza una superficie utile calpestabile di mq. 51,48 ed una superficie lorda residenziale commerciabile e ragguagliata di mq. 71,63. L'altezza utile interna del piano terra è pari a mt. 2,70 mentre al piano primo di mt. 2,90. In tale superficie ragguagliata è stato ricompreso il magazzino censito in Catasto Fabbricati al Fg. 22 P.IIa 743 sub-intero che si sviluppa su unico livello ossia piano terra della superficie utile calpestabile di mq. 18,63; la sua altezza minima interna è di mt. 2,25 e l'altezza massima interna è pari a mt. 2,85. In merito alle utenze abitative si relaziona che lo scarico dei reflui derivanti dai servizi igienici e dalla cucina avviene mediante allaccio ad una fognatura privata costituita da pozzo a tenuta il quale viene espurgato con cadenza annuale. L'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio

al pubblico acquedotto. Relativamente allo stato manutentivo e conservativo dell'abitazione, si relazione che la stessa presenta concrete problematiche di umidità di risalita al piano terra tant'è che nella parte interna della parete del vano cucina lato nord è stato posizionato un pannello al fine di schermare e inibire la formazione di muffe e odori. Inoltre la struttura presenta delle fessure e microfessure derivanti da assestamenti statici e non sismici. Nella sua interezza l'unità immobiliare necessiterebbe di lavori di ristrutturazione edilizia finalizzati all'adeguamento strutturale e al miglioramento dell'efficientamento energetico. Per quanto concerne il terreno di natura agricola coltivato a uliveto, nella stima che segue sono state considerate tutte quelle caratteristiche facenti capo all'orografia del terreno, alla sistemazione idraulica, nonché alle 72 piante di ulivo che dimorano sull'appezzamento di terreno in questione.

**3- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE (LINK CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI):** La struttura dell'abitazione risulta costituita da muratura in elevazione in pietra poggiate su fondazioni continue presumibilmente a sacco, solai in latero cemento, intonaco del tipo civile, pavimentazione interna in gres porcellanato, infissi in alluminio senza taglio termico con monovetro, porte in legno, porte interne in legno tamburato, impianto idro-sanitario, termoidraulico ed elettrico. La copertura è a terrazzo non praticabile con sovrastante manto in guaina impermeabilizzante. Per quanto concerne il magazzino, lo stesso risulta realizzato con muratura perimetrale in blocchi di tufo poggiate su fondazione continua a sacco, copertura in legno con manto in onduline. Le finestre e il portone sono in ferro e la pavimentazione è in battuto cemento.

Per quanto non esaustivamente descritto, si riporta il tutto nell'apposito elaborato grafico allegato " E ".

**4- CONSISTENZA (LINK CONSISTENZA IMMOBILE):** L'abitazione sviluppa una superficie utile calpestabile di mq. 51,48, il magazzino una superficie utile calpestabile di mq. 18,63, ed entrambe le unità immobiliari nella sua intera consistenza invece sviluppano una superficie lorda commerciabile e ragguagliata di mq. 71,63. L'appezzamento di terreno agricolo invece sviluppa una superficie commerciabile di mq. 3.608,00. Ai fini della stima, si precisa che le due unità immobiliari versano in uno scadente stato manutentivo e conservativo mentre il terreno possiede un aspetto sufficientemente equiparabile ad un terreno sottoposto a periodiche pratiche agronomiche anche se le piante di ulivo necessiterebbero di opere di potatura.

**5- CONFINI (LINK CONFINI):** Il compendio immobiliare in oggetto confina da NORD in senso orario con la P.Illa 226, 228, 550, strada Via Colle Grotte, strada Via Montagna, P.Illa 225 e p.Illa 215.

**6- DATI CATASTALI (LINK DATI CATASTALI):** Il compendio immobiliare in oggetto è censito al Catasto:

- Fabbricati al Fg. 22 P.Illa 17 Sub. 5 Cat. A/3 (Abitazione);

- Fabbricati al Fg. 22 P.IIa 743 Sub/- Cat. C/2 (Magazzino);
  - Terreni al Fg. 22 P.IIa 661 qualità ULIVETO di Ha. 0.08.92;
  - Terreni al Fg. 22 P.IIa 662 qualità ULIVETO di Ha. 0.04.46;
  - Terreni al Fg. 22 P.IIa 664 qualità ULIVETO di Ha. 0.10.50;
  - Terreni al Fg. 22 P.IIa 743 qualità ENTE URBANO di Ha. 0.12.20.
- 7- PARTI COMUNI (LINK PARTI COMUNI):** Non sono state rinvenute parti o porzioni comuni ad eccezione dell'area di ingresso all'abitazione costituente la corte comune non censibile che permette anche di mettere in comunicazione l'abitazione con il terreno agricolo ed il relativo magazzino.
- 8- CORRISPONDENZA CATASTALE (LINK CORRISPONDENZA CATASTALE):** L'immobile descritto nel pignoramento ha sempre individuato in maniera univoca l'immobile oggetto della presente perizia e lo stesso immobile corrisponde a quanto rappresentato dalle planimetrie e visure catastali.
- 9- PRECISAZIONI (LINK PRECISAZIONI):** Non vi sono precisazioni da rendere per l'immobile in oggetto.
- 10- PROVENIENZA DELL'IMMOBILE (LINK PROVENIENZA VENTENNALE):** Il diritto della piena proprietà sull'unità immobiliare in trattazione è pervenuta ai Sig.ri [redacted] e [redacted] con atto di acquisto per notaio Valente Rep. 146.350 del 27/03/2009, registrato a Latina in data 30/03/2009 al n. 4179 e trascritto presso l'ufficio pubblicità immobiliare in data 31/03/2009 al registro particolare n° 5944 e al registro generale n° 9351. Tale atto viene allegato alla presente perizia sotto la lettera "A".
- 11- RAPPORTI DI LOCAZIONE E CONDUZIONE (LINK STATO OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE):** L'unità immobiliare in oggetto non risulta locata a terze persone e la stessa risulta libera da ogni forma di conduzione. Le chiavi d'accesso sono in possesso dei proprietari esegutati Sig.ri [redacted].
- 12- ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE (LINK FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI):** per quanto concerne le formalità pregiudizievoli, si rileva (vedi allegato "B"):
- a) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per notaio Valente Rep. 146.351 del 27/03/2009, iscritta in data 31/03/2009 al registro particolare n° 1893 e al registro generale n° 9352;
  - b) Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Latina Rep. 4816 del 28/10/2017, trascritto in data 12/12/2017 al registro particolare n° 19599 e al registro generale n° 27554.
- 13- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE ( LINK OCCUPAZIONE IMMOBILE-REGIME PATRIMONIALE):** L'unità immobiliare in oggetto non risulta locata a terze persone e la stessa risulta libera da ogni forma di conduzione. Le chiavi d'accesso sono in possesso dei proprietari esegutati Sig.ri [redacted] e [redacted]. I



- 13-** coniugi esecutati risultano sposati con il regime della COMUNIONE DEI BENI come si evince in atto Valente rep. 146350 del 27/03/2009.
- 14-** VINCOLI OD ONERI E SERVITU' (LINK VINCOLI,ONERI E SERVITU'): per quanto concerne i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente si relaziona:
- che non vi sono in essere domande giudiziali trascritte né sentenze;
  - che non vi sono cessioni di cubatura;
  - che non vi sono convenzioni matrimoniali né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
  - che non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso né regolamenti condominiali.
- Per quanto concerne gli oneri e i vincoli giuridici da cancellare al momento del decreto di trasferimento:
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per notaio Valente Rep. 146.351 del 27/03/2009, iscritta in data 31/03/2009 al registro particolare n° 1893 e al registro generale n° 9352;
  - Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Latina Rep. 4816 del 28/10/2017, trascritto in data 12/12/2017 al registro particolare n° 19599 e al registro generale n° 27554.
- 15-** SERVITU' (LINK SERVITU'): Non è stata rinvenuta l'esistenza di diritti di uso civico e/o diritto demaniale.
- 16-** VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI (LINK VINCOLI/ONERI CONDOMINIALI): L'unità immobiliare non è gravata da obblighi, limitazioni e diritti inerenti regolamenti di condominio.
- 17-** NORMATIVA URBANISTICA (LINK NORMATIVA URBANISTICA): L'intero compendio immobiliare (abitazione, magazzino e terreno agricolo) ricade all'interno di un'area per cui le previsioni urbanistiche destinano all'attività agricola (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato sotto la lettera " F ".
- 18-** REGOLARITA' URBANISTICA (LINK REGOLARITA' URBANISTICA): L'abitazione e il magazzino risultano essere stati realizzati antecedentemente all'anno 1967.  
Per quanto concerne il certificato di agibilità ,l'immobile né risulta sprovvisto.
- 19-** TITOLARITA' (LINK TITOLARITA'): la titolarità del diritto di proprietà appartiene per la quota di 1/2 ciascuno agli esecutati e non risultano ulteriori contitolari.
- 20-** ADEMPIMENTI NECESSARI AI FINI URBANISTICO/EDILIZIO, CATASTALE ED ENERGETICO: Gli adempimenti di carattere urbanistico/edilizio da sostenere da parte del potenziale acquirente consistono:
- nell'inoltro di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) con tutta la documentazione di rito prevista dall'art. 24 del D.P.R. 380/2001.

A

- 13-** coniugi esecutati risultano sposati con il regime della **COMUNIONE DEI BENI** come si evince in atto Valente rep. 146350 del 27/03/2009.
- 14-** **VINCOLI OD ONERI E SERVITU'** (LINK VINCOLI,ONERI E SERVITU'): per quanto concerne i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente si relaziona:
- che non vi sono in essere domande giudiziali trascritte né sentenze;
  - che non vi sono cessioni di cubatura;
  - che non vi sono convenzioni matrimoniali né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
  - che non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso né regolamenti condominiali.
- Per quanto concerne gli oneri e i vincoli giuridici da cancellare al momento del decreto di trasferimento:
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per notaio Valente Rep. 146.351 del 27/03/2009, iscritta in data 31/03/2009 al registro particolare n° 1893 e al registro generale n° 9352;
  - Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Latina Rep. 4816 del 28/10/2017, trascritto in data 12/12/2017 al registro particolare n° 19599 e al registro generale n° 27554.
- 15-** **SERVITU'** (LINK SERVITU'): Non è stata rinvenuta l'esistenza di diritti di uso civico e/o diritto demaniale.
- 16-** **VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI** (LINK VINCOLI/ONERI CONDOMINIALI): L'unità immobiliare non è gravata da obblighi, limitazioni e diritti inerenti regolamenti di condominio.
- 17-** **NORMATIVA URBANISTICA** (LINK **NORMATIVA URBANISTICA**): L'intero compendio immobiliare (abitazione, magazzino e terreno agricolo) ricade all'interno di un'area per cui le previsioni urbanistiche destinano all'attività agricola (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato sotto la lettera " F ".
- 18-** **REGOLARITA' URBANISTICA (LINK REGOLARITA' URBANISTICA)**: L'abitazione e il magazzino risultano essere stati realizzati antecedentemente all'anno 1967.  
Per quanto concerne il certificato di agibilità, l'immobile né risulta sprovvisto.
- 19-** **TITOLARITA'** (LINK **TITOLARITA'**): la titolarità del diritto di proprietà appartiene per la quota di 1/2 ciascuno agli esecutati **PIRELLA GIANFRANCESCO** e **PIRELLA ANTONIO**; e non risultano ulteriori contitolari.
- 20-** **ADEMPIMENTI NECESSARI AI FINI URBANISTICO/EDILIZIO, CATASTALE ED ENERGETICO**: Gli adempimenti di carattere urbanistico/edilizio da sostenere da parte del potenziale acquirente consistono:
- nell'inoltro di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) con tutta la documentazione di rito prevista dall'art. 24 del D.P.R. 380/2001.

A



Le spese tecniche e connesse ai certificati di conformità degli impianti, al certificato di idoneità statica non sono quantificabili nel dettaglio.

Ai fini catastali è stato necessario presentare apposita variazione catastale per l'aggiornamento planimetrico di alcune tramezzature e lo spostamento delle finestre del magazzino e rendere quindi le unità immobiliari conformi agli atti catastali e tale documentazione viene allegata sotto la lettera " C ".

Per quanto concerne la certificazione energetica, l'unità immobiliare risulta essere di classe G. Tale documentazione si allega alla presente perizia sotto la lettera " D ".

**21-** PREZZO DI MERCATO DELL'IMMOBILE (LINK STIMA E CONDIZIONI): L'area in oggetto risulta interessata dalle seguenti previsioni urbanistiche :

- non è gravata da vincolo paesaggistico (D.L.vo 42/2004 ex lege 1497/39);
- non è gravata da vincolo archeologico, monumentale, artistico (Legge 1089/39);
- non è gravata da uso civico (Legge 1766/27e Legge Regionale n. 6/2005 e ss.mm.ii.);
- non è gravata da vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267/23 e R.D.L. 1126/26).

Inoltre:

- la zona interessata ricade all'esterno del centro edificato ed abitato in quanto rientrante in area che il vigente P.R.G. destina a zona "G" Campagna Parco;
- vi è l'obbligo di piano particolareggiato;
- l'area in oggetto non ricade sul piano di zona 167.

#### **Beni immobili oggetto di Stima e consistenze**

Fanno parte della presente perizia di stima esclusivamente l'abitazione, il magazzino ed il terreno agricolo con n. 72 piante di ulivo il tutto censito in Comune di Sezze Via Montagna e Via Colle Grotte, distinti in Catasto Fabbricati al Fg. 22 P.IIa 17 Sub. 5 cat. A/3 cl. 2<sup>^</sup>, Fg. 22 P.IIa 743 cat. C/2 Cl. 2<sup>^</sup>, Catasto Terreni Fg. 22 P.IIe 661, 662 e 664 della superficie di mq. 3.608,00.

#### **Metodo di Stima dei beni immobili**

Per la valutazione dei beni immobili e la determinazione del più probabile valore di mercato, ritengo idoneo procedere alla valutazione richiestami adottando il metodo di stima Sintetico Comparativo.

Per rendere operativo tale metodo, si è tenuto conto:

- di recenti trasferimenti di beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe ai beni oggetto di stima;
- dell'entità della consistenza da stimare desunta dalla rilevazione in loco;
- dell'indirizzo specifico cui sono destinati i beni in oggetto tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- dello stato manutentivo e conservativo dell'immobile;
- della classe energetica dell'unità immobiliare;
- delle condizioni agronomiche dl terreno e delle piante di ulivo;

- delle tabelle dei valori dell'INEA e precisamente quelle riferite all'Italia Centrale in area collinare e precollinare.

Pertanto al fine di giungere al più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, ritengo equo assumere come elemento unitario di paragone l'unità di superficie commerciabile. Dall'analisi approfondita di mercato e dall'esperienza e dalla sensibilità del sottoscritto in materia di trasferibilità di fabbricati ad uso residenziale e di terreni agricoli ricadenti in area che il vigente PRG destina a CAMPAGNA PARCO è emerso quanto segue:

- che il più probabile valore di mercato unitario per fabbricati ad uso abitativo in area "campagna parco" in pessimo stato manutentivo e conservativo è di €/mq. 1.000,00;
- che il più probabile valore di mercato unitario per terreni agricoli coltivati ad uliveto che versano in normali condizioni agronomiche è di €/mq. 3,00;

Applicando i suddetti valori di mercato più probabili si ha la seguente stima:

Valore complessivo fabbricati Urbani (abitazione e magazzino)

Fabbricati mq. 71,63 x € /mq. 1.000,00 = € 71.630,00

Valore complessivo terreno agricolo (coltivato a uliveto)

Terreno mq. 3.608,00 x € /mq. 3,00 = € 10.824,00

---

**Somma = € 82.454,00**

si ha che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare di cui al lotto "Unico" è pari a:

**€ 82.454,00 (Ottantaduemilaquattrocentocinquantaquattro/00).**

Tanto doveva il sottoscritto per il ricevuto incarico.

Terracina, li 30/09/2018.

Allegati:

"A" ATTO DI PROVENIENZA;

"B" ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI;

"C" DOCUMENTAZIONE CATASTALE;

"D" ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;

"E" ELABORATO GRAFICO DI RILIEVO E RESTITUZIONE GRAFICA;

"F" DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA;

"G" VERBALE ACCESSO LUOGHI, COMUNICAZIONI, INVIO ELABORATO PERITALE.



## ***ELENCO DEGLI ALLEGATI***

**\*\*\*\*\***

**"A" ATTO DI PROVENIENZA;**

**"B" ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI;**

**"C" DOCUMENTAZIONE CATASTALE;**

**"D" ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;**

**"E" ELABORATO GRAFICO DI RILIEVO E RESTITUZIONE GRAFICA;**

**"F" DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA (CDU);**

**"G" VERBALE ACCESSO LUOGHI, COMUNICAZIONI, INVIO ELABORATO PERITALE.**