

## Perizia Tecnico Estimativa



OGGETTO:

**Appartamento al piano terra facente parte di un fabbricato a maggiore consistenza.**

**Indirizzo:**

Corso San Francesco n. 165 Anzio (RM) frazione Lavinio;

**Riferimenti catastali:**

N.C.E.U. foglio 30, particella 226, subalterno 7.

COMMITTENTE:



Colfelice lì 16/06/2023

Il tecnico

(f.to digitalmente ing. Francesco Marsella)



STUDIO TECNICO  
**ING. FRANCESCO MARSELLA**  
via Casilina, 68/F, 03030 Colfelice - (FR)  
Tel/fax: 0776.535835 - Cell. 328.6376963  
e-mail: [francesco.marsella@gmail.com](mailto:francesco.marsella@gmail.com)  
pec: [francesco1.marsella@ingpec.eu](mailto:francesco1.marsella@ingpec.eu)



**Sommario**

1. PREMESSA .....	3
2. DESCRIZIONE E CONSISTENZA .....	3
3. INQUADRAMENTO CATASTALE, NORMATIVA E CONFORMITA' URBANISTICA .....	4
5. PROVENIENZA E INTESTAZIONE .....	5
4. CONFINI.....	6
5. STIMA.....	6
6. CONCLUSIONI.....	8
7. ALLEGATI .....	8



## 1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Francesco Marsella, nato a Pontecorvo (FR) il 15 dicembre 1978, con studio professionale sito in Colfelice (FR) in via Casilina n. 68/F, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Frosinone al n°79/B, è stato incaricato dal sig. XXXXXXXXXX nato a Roccasecca (FR) il 28/10/1944, C.F. DCNNNA38S41H501J, residente a Dolianova (CA) in via Vico 3 Trento 1, di redigere la presente perizia tecnico estimativa in riferimento all'abitazione, in quanto comproprietario, sita nella frazione di Lavinio - Comune di Anzio - in via C.so San Francesco n. 165.

Per la redazione dell'elaborato sono state svolte le necessarie indagini di natura tecnico-economica, anche presso operatori dello specifico settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in argomento.

## 2. DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Oggetto della perizia è il bene immobile situato nella frazione di Lavinio del Comune di Anzio (RM), in C.so San Francesco n. 165, interno 4, che fa riferimento a un appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, destinato a edilizia residenziale, sviluppato su tre livelli complessivi la cui data di edificazione risale alla fine degli anni 60.

La struttura portante dell'intero fabbricato è in cemento armato e i solai degli interpiani sono costituiti da strutture prefabbricate in latero cemento.

Il tetto è a terrazzo ed esternamente le superfici delle pareti risultano intonacate e tinteggiate.

L'appartamento di cui trattasi è composto da una cucina, una sala, due camere da letto, due bagni e un ripostiglio per un totale di 53 m<sup>2</sup> calpestabili (65,8 m<sup>2</sup> commerciali).

Inoltre dispone di un giardino esclusivo, che s'interpone tra C.so San Francesco e l'U.I. stessa, esteso 86 m<sup>2</sup> e, inoltre, di un posto auto scoperto (*identificato posto auto n. 4*), confinante con C.so San Francesco, posto auto n. 5, salvo altri.

Si da atto, come si vedrà meglio in seguito, che il posto auto non è censito catastalmente.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso un cancelletto pedonale che, una volta varcato, immette in un vialetto che attraversa il giardino privato e conduce all'ingresso dell'abitazione.

I pavimenti dell'appartamento sono realizzati da elementi in gres porcellanato, le superfici delle pareti risultano intonacate e tinteggiate e inoltre è dotato degli impianti tipici per civile abitazione.

Il bagno dispone dei principali sanitari e le pareti risultano maiolicate.

Le superfici interne risultano completamente rifinite e tinteggiate

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in alluminio e avvolgibili in materiale plastico, mentre le porte interne sono realizzate in legno tamburato.

Le condizioni generali dell'alloggio sono da considerarsi buone, gli ambienti sono salubri e non si sono rilevate criticità degne di nota.

Data l'ottima posizione in una zona a vocazione prettamente residenziale e la vicinanza al litorale costiero, la copertura dei servizi pubblici e commerciali è ottima e la viabilità nella norma.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle allegate planimetrie catastali dell'unità immobiliare [ALLEGATO 1].



Ortofoto con evidenziato il fabbricato ove insite l'unità immobiliare oggetto di perizia.

### 3. INQUADRAMENTO CATASTALE, NORMATIVA E CONFORMITÀ URBANISTICA

L'unità immobiliare risulta censita al catasto urbano (N.C.E.U.) al foglio 30, p.lla 226 subalterno 7 (cat. A/7, classe 04, vani 4,5, rendita € 615,87) del Comune di Anzio (RM).

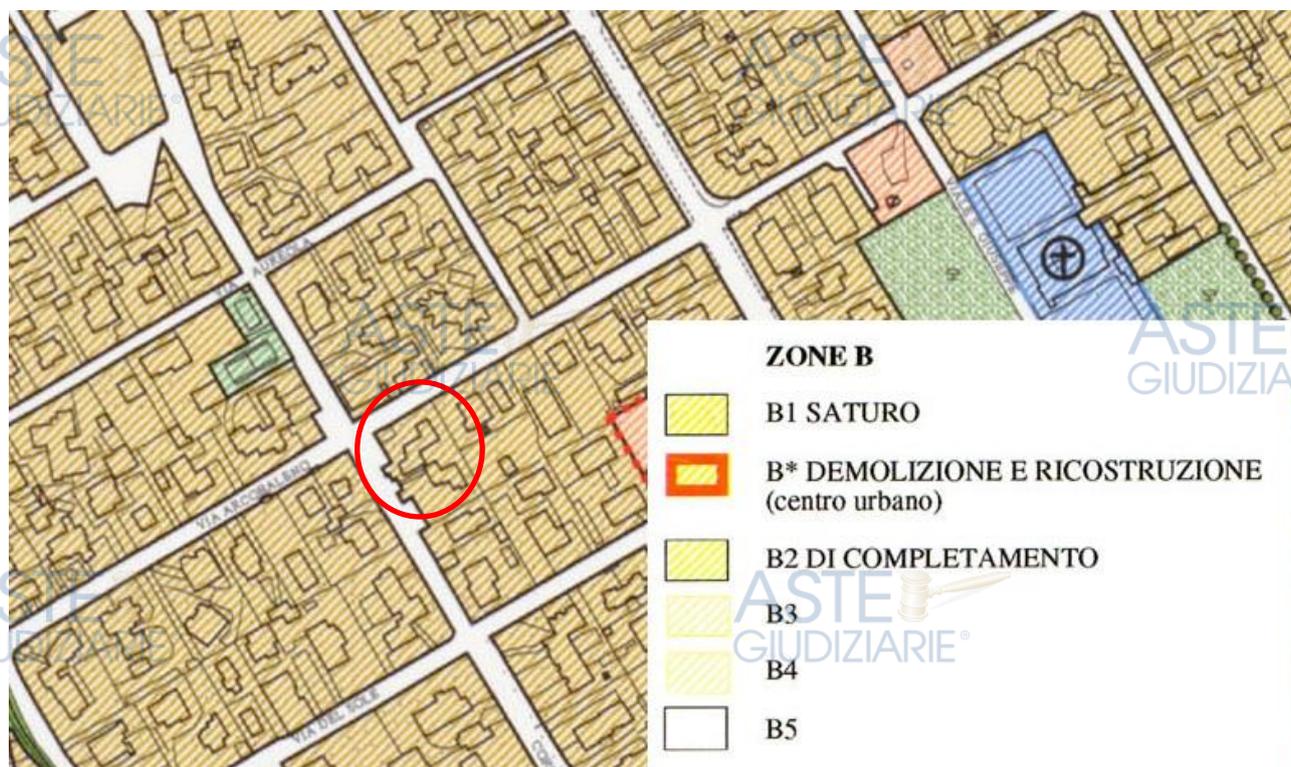
In base agli accertamenti effettuati presso gli Uffici preposti, si segnala che non è disponibile agli archivi dell'Agenzia delle Entrate l'elaborato planimetrico dell'immobile né, come accennato, viene censito il posto auto scoperto lungo C.so San Francesco.

Quest'ultimo, tuttavia, viene menzionato sull'atto di acquisto [ALLEGATO 2] cui viene allegata la planimetria - mod. BN - ed è identificato con il numero 4 [ALLEGATO 3].

Altra incongruenza catastale è data dal contorno del fabbricato riportato sull'estratto di mappa poiché viene contornata solo una piccola porzione dell'immobile, pari a circa 1/3 del suo reale ingombro, pertanto si rileva una situazione catastale difforme alla situazione reale (a tal proposito si rimanda all'immagine a pagina a seguire).

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, emerge che l'edificio è stato realizzato giusta licenza edilizia n.5645 del 14.04.1967 ed è conforme a detto titolo abilitativo in quanto non sono state apportate negli anni modifiche urbanisticamente rilevanti.

L'immobile ricade nella zona del P.R.G. comunale denominata zona B - zona residenziale - come da estratto cartografico sotto riportato.



P.R.G. del Comune di Anzio (scala a vista).

## 5. PROVENIENZA E INTESTAZIONE

Il bene pervenne ai sig.ri Conti Alvaro e Conti Angelina giusto rogito del notaio G. Intersimone in data 30.06.1970 (rep. 83122 registrato a Roma l'08.07.1970 al n. 11377) e successivamente venne acquistato dai sig.ri ●●●●●●●●●● e De Conciliis Serafino Anna in data 28.12.1988 (rep. N. 4749 registrato a Anzio il 12.01.1989) giusto atto di vendita del notaio Vittorio Terzi allegato [ALLEGATO 2].

Il bene, allo stato attuale, risulta intestato ai medesimi comproprietari per diritti di proprietà pari a ½ ciascuno:

- o **●●●●●●●●** nato a Roccasecca (FR) il 28/10/1944  
C.F. DCNNA38S41H501J proprietà per ½;
- o **●●●●●●●●** nata a Roma il 01/11/1938  
C.F. GNNGUO44R28H443X proprietà per ½.

Si rimanda alla visura storica allegata per ulteriori dettagli [ALLEGATO 4].

#### 4. CONFINI

La particella a cui appartiene l'unità immobiliare confina con i mappali 247, 227, 252, con C.so San Francesco e con via Arcobaleno.

Si riporta di seguito l'estratto di mappa per l'individuazione catastale del bene i cui contorni, come innanzi asserito, non sono reali poiché riferiti solo a una piccola porzione dello stesso.



Estratto di mappa (scala a vista).

#### 5. STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, con riferimento all'attualità, si è ritenuto opportuno adoperare il c.d. "metodo della comparazione diretta", procedendo ad una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare il valore di mercato più probabile dei beni immobili di tipologie analoghe a quelli oggetto di perizia e tenendo conto di caratteristiche di localizzazione (*ubicazione*,

servizi pubblici, inquinamento, verde pubblico...), di posizione (accessibilità, territorio...) nonché tipologiche (età, caratteristiche costruttive, condizioni statiche, dimensioni, forma, ...).

L'indagine, finalizzata ad orientare la stima attraverso le quotazioni economiche degli immobili, è stata sviluppata mediante la consultazione delle seguenti fonti del settore del mercato immobiliare:

- ricerche sui prezzi dei beni dalle tipologie simili e siti in località limitrofe (reperiti anche sul web attraverso i siti del settore);
- dati provenienti dalla banca dati presente nell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), (<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi>);
- aste e perizie giudiziarie e pubblicazioni specializzate del settore.

Si è proceduto preventivamente al calcolo della superficie commerciale, ottenuta dalla somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive dei muri interni ed esterni, e delle superfici ponderate, secondo quanto stabilito dalla normativa vigente (UNI 10750:2005 - D.P.R. n. 138/98).

Le superfici ponderate sono state ottenute adottando gli opportuni coefficienti di ragguaglio per le superfici scoperte che nella fattispecie sono: *10% giardino*.

In base a quanto asserito, si è proceduto al conteggio della superficie commerciale riportato nello schema a seguire:

	superficie lorda [mq]	coefficiente	sup. convenzionale [mq]
abitazione	65,8	1	65,8
giaridno	86	0,1	8,6
<b>totale</b>			<b>74,4</b>

Adottando i criteri innanzi indicati è stato individuato il valore economico al metro quadrato del bene, che nel caso risulta essere pari a 1.750,00 €/m<sup>2</sup>.

Per la determinazione del valore di mercato del posto auto scoperto, la cui superficie è di 11 m<sup>2</sup>, si può ragionevolmente assegnare un prezzo compreso tra un range di 300-400 €/m<sup>2</sup>.

Tanto premesso, si determina il più probabile valore commerciale del bene (V) dato dal prodotto tra la superficie commerciale e il valore economico al metro quadrato dell'unità immobiliare e del posto auto scoperto:

$$V = (74,40 \text{ m}^2 \times 1.750,00 \text{ €/m}^2) + (11 \text{ m}^2 \times 350,00 \text{ €/m}^2) = \text{€ } 134.050,00$$

che si può arrotondare per difetto a **€ 134.000,00**.

## 6. CONCLUSIONI

Per la redazione della presente ci si è avvalsi della documentazione fornita dalla committenza e sono stati effettuati sopralluoghi in loco, ricerche catastali (*visure, planimetrie...*), indagini sul valore di mercato e ogni altra operazione indispensabile allo scopo.

In esito alle considerazioni fin qui svolte, in base alla metodologia estimativa adottata e per le motivazioni ivi esposte, si è giunti all'individuazione del più probabile valore di mercato del bene periziato che risulta essere pari a € 134.000,00.

Ciò esposto, si ritiene utile segnalare che in ogni processo valutativo di un bene immobile è insita un'alea di variazione, nel cui ambito può collocarsi il più preciso valore del bene in trattazione, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità del relativo criterio estimativo; nel caso specifico l'alea estimale è quantificabile nell'ordine del  $\pm 10\%$ .

La finalità della perizia è quella specificata in premessa e non si assume responsabilità alcuna in caso di utilizzo dei dati in essa contenuti per altre finalità

Per quanto qui non specificato, si rimanda agli allegati prodotti.

## 7. ALLEGATI

ALLEGATO 1 - planimetria catastale;

ALLEGATO 2 - atto di acquisto;

ALLEGATO 3 - planimetria del posto auto n.4;

ALLEGATO 4 - visura storica analitica;

Colfelice, lì 16/06/2023

il tecnico

*(f.to digitalmente ing. Francesco Marsella)*