

INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA 173/2017.RGE

In riferimento alla richiesta del G.E Dott.ssa A. Lulli all'udienza del 10/07/2019 di indicare comunque il valore del bene, lo scrivente ha eseguito la stima del valore del bene secondo due diverse ipotesi, salvo quanto già precisato in perizia:

- 1) stima comparativa, che consiste in una stima basata sulla rilevazione delle concrete esperienze di mercato, finalizzata alla corrispondenza tra il bene immobile in oggetto ed altri simili, ubicati nella stessa zona e/o aventi caratteristiche omogenee e regolarmente concessionari;
- 2) stima del costo di costruzione ottenuto su quanto realmente eseguito.

Sviluppo stima 1:

Valutazione con il metodo della stima comparativa: tale criterio consiste in una stima basata sulla rilevazione delle concrete esperienze di mercato, finalizzata alla corrispondenza tra il bene immobile in oggetto ed altri simili, ubicati nella stessa zona e/o aventi caratteristiche omogenee. Tale metodo permette di individuare il più probabile valore di mercato del bene. Di seguito si riportano i valori medi rilevati per metro quadro di superficie utile: quotazioni OMI "Osservatorio del Mercato Immobiliare" Anno 2018 2° semestre Provincia di Latina Comune di Aprilia Fascia/zona:Suburbana Codice di zona: E6 Microzona catastale n°: 2 Tipologia prevalente: abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia: ville e villini Stato conservativo: normale Valore di mercato: MINIMO 1150,00 €/mq MASSIMO 1600,00 €/mq; immobiliare.it villa singola Località Genio Civile stato conservativo normale 150 mq € **259.000,00** pari a **1.726,00 €/mq**; idealista.it casa indipendente Località Genio Civile stato conservativo buono 200 mq € **240.000,00** pari a **1.200,00 €/mq**.

Considerato lo stato conservativo del bene, le finiture la valutazione è paria a **1.500,00 €/mq**.

Valore di stima del bene: € **557.355,00**

Sviluppo stima 2:

Stima del costo di costruzione ottenuto su quanto realmente eseguito, che basa le sue ipotesi di calcolo sulla media delle incidenze % dei costi di realizzazione. Come riportato in tabella, in essa si contemplano anche gli oneri di progettazione e direzione dei lavori che generalmente incidono per circa il 4%, oltre al costo di fornitura e posa in opera di materiali ed impianti.

Le superfici costruite a cui ci si riferisce e per le quali è stato eseguito il calcolo, sono relative al sub 1 e cioè, solo il piano terra ed il piano primo, che globalmente sommano circa 371.57 mq.

I risultato ottenuto dalla valutazione è € **501.620,00**, a cui corrisponde il costo per unità di superficie costruita pari a € **1.350,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tabella di calcolo

Descrizione dei Lavori	Incidenza %	€/mq	€
Progettazione, Direzione Lavori	4	54	20.065
Scavi e movimenti terra	2	27	10.032
Fondazioni	4	54	20.065
Strutture ed opere in cemento armato	18	243	90.292
Sottofondi, massetti e vespai	5	67,5	25.081
Tetto, lattonerie e impermeabilizzazioni	10	135	50.162
Coibentazione ed isolamento	2	27	10.032
Murature	8	108	40.130
Intonaci interni ed esterni Rasature e controsoffitti	6	81	30.097
Canne fumarie e fognature	2	27	10.032
Pavimenti, rivestimenti e battiscopa	9	121,5	45.146
Serramenti ed infissi	10	135	50.162
Opere in pietra o marmo	2	27	10.032
Opere in ferro	2	27	10.032
Verniciature e tinteggiature	2	27	10.032
Impianto di riscaldamento e condizionamento	6	81	30.097
Impianto idrosanitario	3	40,5	15.049
Impianto elettrico	5	67,5	25.081
Costo totale costruzione	100	1350	501.620

Dalle due analisi su descritte si può attribuire al bene il valore di stima è pari a € **500.000,00**.

Cisterna di Latina 07/10/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il CTU

Ing. Nicola Cecchi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

