

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Valutazione Immobile in Comune di Itri alla Località Posaturo

Committente: Dott. Livio Perri

Tecnico: geom. Di Mascolo Pietro



- PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA -

Il sottoscritto geom. Pietro Di Mascolo iscritto al n° 1559 dell'albo provinciale di Latina, con studio in Itri alla Via Giacomo Matteotti n. 82, ha ricevuto dal dott. Livio Perri l'incarico di redigere una idonea perizia estimativa sull'immobile ubicato in comune di Itri alla località Posaturo distinto in catasto al foglio di mappa 31 part.lle n. 188, n. 533, n. 587, n. 589, n. 591, n. 592, n. 593.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

A seguito dell'incarico ricevuto in data 14 giugno 2017, lo scrivente si è recato sui luoghi oggetto della presente relazione al fine di rilevare e documentare la reale situazione dei luoghi.

I cespiti oggetto della presente relazione sono ubicati in Comune di Itri alla località Posaturo e sono rappresentati da un terreno con sovrastante struttura in c.a. ubicati nella zona periferica della cittadina a ridosso della zona urbanizzata. I terreni sono distinti in catasto al foglio di mappa 31 part.lle n. 188 pascolo di classe 2 di are 42,00 R.D. € 0,22 R.A. € 0,22, part.lla n. 533 uliveto di classe 1 di are 05,04 R.D. € 4,29 R.A. € 2,08, part.lla n. 587 bosco ceduo di classe 2 di Ha 01,21,45 R.D. € 4,39 R.A. € 0,63, part.lla n. 589 bosco ceduo di classe 2 di are 09,55 R.D. € 0,35 R.A. € 0,05, part.lla n. 591 uliveto di classe 1 di are 05,19 R.D. € 4,42 R.A. € 2,14, part.lla n. 592 bosco ceduo di classe 2 di are 45,89 R.D. € 1,66 R.A. € 0,24 e part.lla n. 593 bosco ceduo di classe 2 di are 10,06 R.D. € 0,36 R.A. € 0,05 per una superficie complessiva di circa Ha 02,39,18. L'intera area risulta intestata alla società unipersonale. Sulle part.lle n. 589 e n. 593 esiste un struttura in c.a. così rappresentata: piano terra esteso circa mq. 312,40, piano primo esteso circa mq. 278,80 con annessi balconi e un piano secondo sottotetto avente una superficie analoga al piano primo. Il piano terra allo stato attuale non risulta avere nessun collegamento con il piano primo e secondo sottotetto in quanto non risulta essere stato realizzato il vano scala di collegamento per cui non è stato possibile effettuare le misurazioni reali. Il fabbricato alla data odierna non risulta essere stato accatastato presso la competente Agenzia del territorio di Latina.

Circa la conformità urbanistica il fabbricato è stato edificato in difformità del titolo abilitatorio rilasciato come di seguito riportato:

- Con richiesta datata 09 aprile 2001 i signori _____ nato a _____ e _____ nata a _____ maggio 1970 chiedevano al comune di Itri con nota prot. 6218 del 10 _____ l'approvazione di un progetto per la realizzazione di due case di campagna;
- In data 20 aprile 2001 i signori _____ e _____ stipulavano presso il notaio Guido Fuccillo di Formia atto di asservimento rep. n. 76964 registrato in data 20 aprile 2001;
- Il comune di Itri in data 23 aprile 2001 con prot. n. 7101 rilasciava la concessione edilizia ai sopracitati richiedenti per la realizzazione di due case di campagna sul terreno distinto in catasto al foglio di mappa 31 part.lle n. 188, n. 454, n. 456, n. 531 e n. 533;
- I signori _____ con nota prot. n. 20081 del 31 dicembre 2001 comunicavano la realizzazione delle opere di sbancamento relativamente alla concessione edilizia prot. n. 7101 del 23 aprile 2001;
- Con richiesta prot. n. 7593 del 03 luglio 2003 la società _____ società unipersonale chiedeva la voltura di un solo fabbricato;
- Il comune di Itri con autorizzazione prot. n. 7593 del 28 gennaio 2005 autorizzava la reintestazione della concessione edilizia prot. n. 7101 del 23 aprile 2001 relativamente al fabbricato "A";
- In data 31 marzo 2008 la stazione Carabinieri del comune di Itri effettuava sopralluogo sul fabbricato di cui sopra evidenziando una serie di difformità realizzative informando i competenti organi giudiziari e il comune di Itri;
- Il comune di Itri con ordinanza n. 55 prot. gen. n. 5180 del 18 aprile 2008 emetteva ordinanza di sospensione lavori evidenziando la realizzazione di opere in difformità del titolo abilitativo rappresentando un ampliamento al piano terra di circa mq. 41,98, un ampliamento della superficie residenziale a piano primo di circa mq. 136,13 e la realizzazione di un locale sottotetto non previsto in progetto;

Da accertamenti eseguiti dallo scrivente, si è potuto constatare che la concessione edilizia prevedeva la realizzazione di un piano terra non

residenziale adibito a deposito agricolo esteso al lordo delle murature circa mq. 232,60 con due porticati estesi complessivamente circa mq. 28,60 sviluppando una superficie coperta complessiva di circa mq. 261,20. Avendo realizzato una superficie coperta estesa circa mq. 312,40 si evidenzia una differenza di circa mq. 51,20 rispetto alla superficie autorizzata; la realizzazione di un piano primo con destinazione residenziale esteso circa mq. 119,80 con balconi estesi circa mq. 36,60. Avendo realizzato una superficie di circa mq. 278,80 si evidenzia una differenza di circa mq. 159 rispetto alla superficie autorizzata, oltre la realizzazione del piano sottotetto non previsto in progetto che prevedeva esclusivamente una copertura.

Per un migliore visione di quanto accertato si allega alla presente relazione copia della concessione edilizia prot. n. 7101 del 23 aprile 2001 con i grafici allegati (vedi all. "O") e sviluppo del rilievo dello stato dei luoghi (vedi all. "P"), oltre la documentazione fotografica all. "Q".

Circa la destinazione urbanistica dei terreni è stato richiesto ed ottenuto idoneo certificato di destinazione urbanistica dell'area prot. 13377 del 16 ottobre 2017 dove dallo stesso si riscontro quanto segue:

- Le part.lle n. 188, 587, 589, 592 e 593 risultano soggette al vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26;
- Le part.lle n. 188, 587 e 592 risultano percorse da incendio in data 26/08/2007 come si evince dalla segnalazione incendi eseguita dal Corpo Forestale dello Stato – Stazione di Itri;
- Tutte le part.lle ad eccezione della n. 188 risultano interessate dal vincolo di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni (aree boscate ai sensi dell'art.lo 142 c. 1 lettera g del precatato DLg ed art.lo 10 della L.R. 24/98);
- Tutte le part.lle ad eccezione della n. 188 risultano interessate dal vincolo di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni (aree di interesse archeologico ai sensi dell'art.lo 134 c. 1 lettera b a art.lo 142 c. 1 del precatato DLg ed art.lo 13 c. 3 lettera a L.R. n. 24/98);
- Le part.lle oggetto del presente certificato risultano iscritte nell'elenco dei beni gravati da uso civico e successivamente alienate con atto del segretario comunale rep.n. 1664 del 19/03/2002;

Zona E, sottozona E1 - agricola

In riferimento alle norme tecniche attuative ed agli indici di edificabilità, si applicano le disposizioni di cui al titolo IV della L.R. n. 38/99 e successive modifiche ed integrazioni, comprensive delle disposizioni dettate dalla L.R. n. 8 del 17/03/2003.

Dagli accertamenti eseguiti presso il competente UTC del comune non risultano alla data odierna presentata alcun istanza di sanatoria.

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Lo scrivente essendo a conoscenza di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto della presente relazione, ed avendo effettuato indagini di mercato per immobili aventi le stesse caratteristiche, può procedere ad una obiettiva valutazione di mercato:

Terreno	Mq	23.918 x €.	6,00	al mq	= €	143.508,00
Abitazione a P.T.	Mq	261,20 x €.	250,00	al mq	= €	65.300,00
Abitazione a P.1°	Mq	119,80 x €.	500,00	al mq	= €	59.900,00
IMPORTO TOTALE COMPLESSIVO					= €	268.708,00

N.B. Nella presente valutazione si e' proceduto alla valutazione del fabbricato nella sola superficie autorizzata con concessione edilizia prot. n. 7101 del 23 aprile 2001 non tenendo conto delle superfici realizzate in eccedenza e in difformità del titolo abilitativo originario, fermo restando che l'abuso realizzato rende di fatto difforme l'intera opera.

Alla luce di quanto sopra relazionato lo scrivente procede alla rideterminazione dei valori ipotizzando soluzioni tecniche per riportare l'immobile alla conformità urbanistica.

Si prevede la demolizione complessiva del corpo di fabbrica realizzato lasciando l'ipotesi di ricostruire le volumetrie autorizzate, per cui si procede alla rideterminazione del valore del bene come di seguito riportato:

Terreno	Mq	23.918 x €.	6,00	al mq	= €	143.508,00
Volumetria progetto approvato a corpo					= €	52.886,00
TOTALE					= €	196.394,00

A detrarre costi per la demolizione del fabbricato
difforme

= € 33.460,00

IMPORTO TOTALE COMPLESSIVO = € 162.934,00

Itri, li 20 marzo 2018.

Il Tecnico
Geom. Pietro Di Mascolo

