

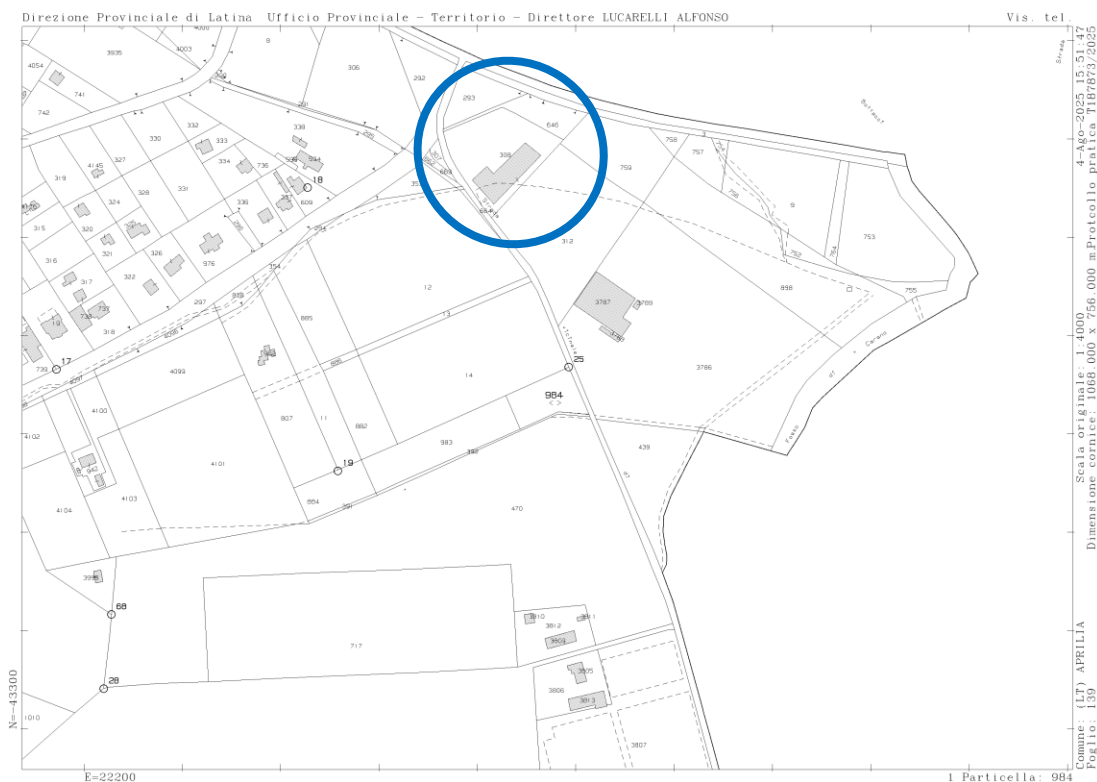
PERIZIA DI STIMA

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, eseguito in data 05.11.2025.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in comune di Aprilia (LT), frazione Campoverde, posto all'incrocio tra la SS n. 148 Pontina Strada Provinciale Nettuno – Cisterna e via del Giglio. Il complesso immobiliare è posto all'incrocio tra la S.S. n. 148 Pontina / strada provinciale Nettuno – Cisterna e via comunale del Ciglio, è costruito su lotto di terreno esteso su mq 10.470,00 (particelle 307, 308, 646 e 662).

L'unico accesso al complesso è un cancello in ferro dell'ampiezza di ml 8,00 circa, posto su passo carrabile da via strada Provinciale Nettuno – Cisterna. Lato Nord della struttura, è composto da un capannone realizzato negli anni 1964/65 di mq 2.038. Completavano la struttura del capannone n. 2 pensiline di mq 1487,00, poste, una sul prospetto a Nord con superficie di mq 894,00 ed una su quello a Sud di mq 593,00, realizzate nel 1984 ed oggi non più esistenti, ma per le quali si ravvisa la possibilità di recuperare la superficie in termini di volumetrie. Completano il complesso immobiliare un fabbricato adibito a portineria ed alloggio del custode di mq 135,00, un edificio servizi, un fabbricato per la pesa ed uno per la cabina elettrica di trasformazione addossata a cabina alta tensione Enel, tutti realizzati nel 1964/65. Il capannone principale ha una struttura portante in cemento armato, la copertura è a volta a vela, a struttura mista di laterizi, cemento armato ed armature incrociate. Le tamponature sono in muratura a cassa vuota con parete esterna in mattoni pieni e intonaco. Tramezzature interne in laterizio forato. Il fabbricato servizi, quello della portineria e dell'alloggio del custode e quello della bascula, sono stati realizzati in muratura di mattoni con paramenti esterni a faccia vista. Il complesso è recintato su tutti i lati, parte con paletti e rete metallica, parte con pilastri di cemento vibrato, abbattuti in alcuni brevi tratti. La particella catastale n. 646, di superficie catastale mq 2.440, ancorché intestata ad ESAL, è di fatto quasi totalmente inglobata nella carreggiata della strada statale n. 148 Pontina, nel conteggio della superficie oggetto di valutazione del complesso si terrà conto di tale rilevanza.



Da ricerche effettuate risultano i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 962/19/26 del 1/10/1962;
- Concessione a Costruire n. 19/80 del 20/06/1980;
- Condono edilizio legge 47/85: protocollo domanda n. 8676 del 31/07/1986.

DATI URBANISTICI

L'immobile ricade nella Sottozona F2 – Servizi Generali (IT), le relative norme edilizie ed urbanistiche sono definite dall'art. 29 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Aprilia;

RILIEVO FOTOGRAFICO







CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

La valutazione è effettuata paragonando due differenti metodi di valutazione: il primo si basa sui valori normali di mercato di immobili simili al fabbricato oggetto di stima opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali; il secondo si basa sulla valutazione della banca dati “quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio” che mette a confronto valori desunti dagli atti di compravendita. La presente stima è stilata secondo criteri prudenziali sulla base delle informazioni raccolte in loco circa la dimensione e la qualità delle finiture di immobili analoghi a quello in esame. La superficie catastale appare particolarmente adatta per arrivare al probabile valore di mercato dell’appartamento in quanto direttamente confrontabile con i prezzi unitari desumibili del mercato medesimo. I due metodi di valutazione descritti possono fornire una visione più completa dell’analisi eseguita.

Valutata, quindi, la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell’immobile si è proceduto quindi:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull’immobile stesso elaborando le informazioni assunte presso le **Agenzie Immobiliari della zona**;
2. Controllare tale risultato mediante l’utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell’Agenzia **del Territorio**.

STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE

Attraverso la valutazione e elaborazione delle informazioni assunte presso le agenzie immobiliari di zona

Le informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari della zona, riportano per la zona di interesse valori compresi tra **€/mq 280,00 e €/mq 650,00**, peraltro condivisibili anche sulla base della personale esperienza dello scrivente.

L'osservazione del mercato dal lato dell'offerta implica una decurtazione del valore finale del bene in conseguenza della trattativa tra le parti. Pertanto per l'immobile oggetto della stima appare congruo e prudentiale assumere un valore pari a **€/mq 450,00**.

$$(2.038 \text{ mq}) \times 450,00\text{€/mq} = 917.100,00$$

STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE

Per valori unitari attraverso i dati dell'osservatorio dei beni immobiliari

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). **I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari**, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

Considerando i **dati dell'Osservatorio** risulta che il valore di mercato in euro/mq per fabbricati destinazione produttiva in provincia di Latina, ubicate in zona Suburbana "E/7 CAMPOVERDE -STRADA PROVINCIALE 87/B/PARTE VIA MEDIANA PER CISTERNA" del Comune di Aprilia, risultato interrogazione al 1° semestre 2025, oscilla tra un **valore min. di 315,00 €/mq ed un valore max di 630,00 €/mq**, in riferimento alla superficie coperta lorda.

In considerazione della vetustà e fatiscenza del complesso immobiliare nella sua totalità, per la carenza di qualsiasi impianto, e considerando il fatto che nella zona non è

possibile edificare altri immobili simili, si decide di utilizzare come valore di riferimento la media dei valori pari a **€/mq 470,00**.

TOTALE 2038 mq x 470,00 €/mq = 957.860,00 € = 958.000,00 € in cifra tonda

Riepilogando quindi **i due risultati** dei due criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

$$\text{Valore Medio} = \frac{917.100,00 + 958.000,00}{2} = \mathbf{937.550,00 \text{ €} = 938.000,00 \text{ € in cifra tonda}}$$

Al capannone vanno aggiunti un fabbricato adibito a portineria ed alloggio del custode, un edificio servizi e un fabbricato per la pesa, il loro valore medio è di circa **75.000,00 €**. L'area pertinenziale al netto dell'area inglobata nella carreggiata della strada statale n. 148 Pontina, è di circa **5.000,00 mq** con un costo unitario di **12,00 €** per un totale di **€ 60.000,00**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Valore (€/mq)	Importo
Capannone	2.038	470,00	958.000,00
Fabbricati Annessi	300	250,00	75.000,00
Area pertinenziale	5.000	12,00	60.000,00
Totale			1.093.000,00

Il Dirigente Dell'Area
(Arch. Vincenzo Rosario Robusto)