

COMUNE DI FONDI
PROVINCIA DI LATINA

OGGETTO:

PERIZIA DI STIMA
LOTTO DI TERRENO IN ZONA URBANIZZATA

COMMITTENTE:

UBICAZIONE:

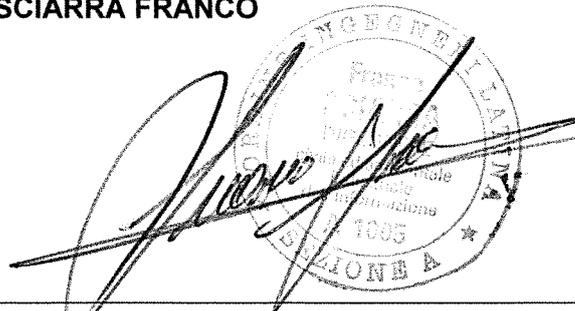
Via Lombardia, 04022 Fondi (LT).

DATA:

Fondi, 21.10.2020

IL PERITO:

ING. SCIARRA FRANCO



TECNO2 STUDIO ASSOCIATO

Via S. Paolino da Nola, 11/a - 04022 - Fondi (LT) P.iva.: 02535360594

Ing. Franco SCIARRA

tel. 0771/503749

Ing. Luca di FRANCO

tel. 0771/500569

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto ing. Franco SCIARRA, iscritto all'Ordine Professionale degli ingegneri della Provincia di Latina al n. A/1005, regolarmente abilitato all'esercizio della professione di ingegnere con Studio tecnico in Fondi alla via S. Paolino da Nola, n. 11/A, incaricato dalla Signora

, di redigere apposita perizia estimativa relativamente ad un appezzamento di terreno sito in Fondi (LT) via Lombardia, occorrente per la richiesta di mutuo bancario, in data 21 ottobre 2020 ha preso visione del lotto di terreno costituito da più particelle catastali annotando la consistenza delle stesse.

Acquisito ogni altro elemento valutativo pertinente l'incarico, eseguiti i rilievi del caso ed assunte le debite informazioni circa i prezzi correnti di mercato di beni con identiche caratteristiche, lo scrivente rimette la presente relazione così articolata:

1 - INDIVIDUAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DEL LOTTO DI TERRENO

2 - PROPRIETÀ E PROVENIENZA

3 - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

4 - DESCRIZIONE E CONSISTENZA

5 - SITUAZIONE DI MERCATO E VALUTAZIONE

1 - INDIVIDUAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DEL LOTTO DI TERRENO

L'immobile di che trattasi è ubicato nel Comune di Fondi (LT) nel perimetro urbano e precisamente in Via Lombardia (ex trav. di via Cuneo), a ridosso del centro cittadino anzi intercluso tra una serie di abitazioni ed attività commerciali. Trattasi di un appezzamento di terreno costituente un unico lotto di forma irregolare ma comunque abbastanza compatto avente superficie complessiva di 3.544 mq. costituito da quattro particelle catastali. Vi si accede direttamente dalla via pubblica da più lati e confina con le corti esclusive di abitazioni circostanti oltre che con la corte di diverse attività commerciali ed artigianali presenti in zona.

La signora è Livellaria in quanto tutto il fondo è gravato di livello in favore della Mensa Arcivescovile di Gaeta.

2 - PROPRIETÀ E PROVENIENZA

I beni oggetto della presente stima sono nella disponibilità della

ed ivi residente in via Lombardia (ex trav. di via Cuneo) n. 33.

Sono pervenuti alla Sig.ra mediante atto di compravendita - notaio Dott. GENNARO LIGUORI di Fondi - in data 15 settembre 1999, Rep. n. 27567, Racc. n. 5618 e registrato a Formia il 29/09/1999 al n. 1928 Serie IV e trascritto a Latina il 24/09/1999, Registro Generale n. 18950, Registro Particolare n. 11007 e con atto di separazione consensuale n. 18931.2/2005 Rogante Tribunale di Latina, Trasc. 19672/05-L.C. 11208/04.

3 - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Rispetto alla normativa urbanistica vigente in base al P.R.G., l'intero appezzamento di terreno è compreso interamente nell'ambito destinato a "Verde pubblico Urbano" o "Zona VU" per l'aggiornamento con le modifiche stralcio di cui alla delibera della Giunta regionale del Lazio, n. 1353 del 20.03.1978.

Il lotto risulta composto di quattro particelle che risultano attualmente censite al N.C.E.U. del comune di Fondi come segue:

<i>N.</i>	<i>Immobilabile</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie (mq.)</i>	<i>Reddito dominicale (Euro)</i>	<i>Reddito agrario (Euro)</i>
1	Terreno	29	1320	Seminativo	1	730	7,73	5,47
2	Terreno	29	1376	Seminativo	1	880	9,32	6,59
3	Terreno	29	2309	Seminativo	1	1740	18,36	12,99
4	Terreno	29	2311	Seminativo	1	200	2,12	1,50

(vedi visura allegata).

4 - DESCRIZIONE E CONSISTENZA

L'appezzamento di terreno costituente un unico lotto di forma irregolare presenta una superficie complessiva di 3.544 mq. costituito da quattro particelle catastali come su riportato. Presenta un fronte di circa 70 metri su via Lombardia ed un profondità di circa 55 ml. Parte di questa superficie, circa 280 mq, è di fatto occupata da sede stradale per cui la restante parte recintata è di 3.264 mq.

Il lotto apparentemente di forma compatta è in realtà diviso da una particella di forma lineare costituita in pratica dalla fascia di proprietà del consorzio di bonifica di Fondi in quanto occupato da un canale di irrigazione di proprietà sempre del Consorzio di bonifica, utilizzato per l'irrigazione in passato dei terreni agricoli, essendo la zona fino agli anni sessanta completamente utilizzata per scopi agricoli.

Attualmente tale canale d'irrigazione risulta dismesso e coperto con piastra di cemento per cui si viene a creare una continuità spaziale su tutto il lotto anche se la particella individuata con il mappale n. 1320 risulta dall'altra parte del canale d'irrigazione rispetto alle restanti particelle costituenti il fondo.

Attualmente il lotto risulta completamente recintato con paletti metallici e rete anch'essa metallica e risulta adibito parzialmente a parcheggio di auto e deposito di imballaggi vari di proprietà della stessa

5 - SITUAZIONI DI MERCATO – VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Stimato con il metodo sintetico-comparativo, sulla base delle attuali quotazioni correnti in zona per terreni aventi caratteristiche simili, tenuto conto della zona in cui il lotto è ubicato, dell'accessibilità con mezzi, della eventuale presenza di soprassuoli, delle colture eventuali presenti sul terreno stesso oltre ovviamente della loro superficie ma soprattutto in base alla potenzialità del terreno data la sua particolare ubicazione in zona centrale ed in vicinanza di importanti attività commerciali ed artigianali, si ritiene di adottare il valore di Euro 100 al metroquadrato di terreno.

Pertanto: $3.264 \text{ mq} \times 100,00 \text{ Euro/mq.} = \text{Euro } 326.400,00$arrotondato Euro 326.000,00 (diconsi Euro trecentoventiseimila/00).

Il valore così ottenuto corrisponde, a parere del sottoscritto, al più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno in quanto è molto richiesto per l'espansione delle attività varie che vi si svolgono attorno a cominciare da quelle artigianali.

ALLEGATI:

1. Foto aerea dell'appezzamento di terreno sito in ambito urbano;
2. Estratto planimetrico;
3. Visure catastali;

Fondi, 21.10. 2020

Il perito incaricato
ing. Sciarra Franco

