

**COMUNE DI RIPI**  
**Provincia di Frosinone**

---

**PERIZIA RELATIVA AD UN IMMOBILE AD USO CIVILE E  
TERRENI AGRICOLI SITI IN VIA TAVERNOLE, 12 - RIPI (FR)**

---

Il sottoscritto Ing. Vincenzo Paniccia iscritto scritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Frosinone al n. A-784, P.IVA 01830280606, con studio in Veroli, (FR), Via Ponte Vasagalli, 33 telefono 0775/335700, è stato incaricato dal Dott. Loreto Verrelli in qualità di liquidatore della procedura di liquidazione del patrimonio del Sig. -----, iscritta al R.G. n. 04/22 del Tribunale di Frosinone, di redigere una perizia di valutazione dei beni immobili di proprietà per il 10% del Sig. ----- ai fini di stabilire il probabile valore di mercato.

Consistenza dei beni siti in via Tavernole 12 Ripi:

1. Immobile Fg 31 mapp 364, consistenza n. 9 vani;
2. Terreno agricolo Fg 31 mapp 432 di are 19.92;
3. Terreno agricolo Fg 31 mapp 437 di are 46.82.

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, reperito la documentazione di carattere urbanistico, la documentazione catastale e successivamente al sopralluogo presso l'immobile e terreni oggetto di stima, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico.

La presente relazione si compone dei seguenti paragrafi:

- A) Premessa.
- B) Indagini e considerazioni
- C) Conclusioni

**A) PREMESSA:**

Scopo della stima è valutare il più probabile valore di mercato o il probabile prezzo di vendita dei beni, nella ipotesi in cui venisse posto in vendita e realizzasse una determinata somma di denaro, in condizioni di libera compravendita, e quindi di libero mercato in regime di ordinarietà.

Il procedimento suggerito seguirà la condizione essenziale dell'ordinarietà, ovvero saranno determinati tutti i fattori della stima, secondo condizioni di capacità usuali e condizioni di mercato regolari.

Per determinare il valore dell'immobile, si può utilizzare come riferimento, la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che costituisce la principale fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, fornendo uno strumento per tutti gli operatori

del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino.

La valutazione della banca dati sarà confrontata con i costi per la realizzazione del fabbricato con tecniche e prezzi attuali, e permetterà di calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile in regime di ordinarietà. I testi a cui si è fatto riferimento per la stima sono i seguenti: "Come si valutano i fabbricati e terreni edificatori" di Virginio Panecaldo, "Estimo" di Vincenzo D'Angelo, e "Stima degli Immobili" di Graziano Castello.

## **B) INDAGINI E CONSIDERAZIONI:**

Dopo un'attenta valutazione dello scopo e finalità della stima, lo scrivente ha provveduto ad effettuare tutte le operazioni di rito, ed in particolare ha eseguito una visita a carattere di sopralluogo in data 22/11/2023, pur non potendo accedere all'interno del lotto per i rilevamenti ed indagini puntuali, ha eseguito una ricognizione dall'esterno e contestualmente ha eseguito un rilievo fotografico a supporto dello stato e consistenza dell'immobile.

Dalle verifiche effettuate presso il settore Urbanistica del comune di Ripi, risulta:

- che il bene in oggetto ricade in Zona E "Agricola";
- che non ricade all'interno di vincoli artistici, storici o alberghieri, paesaggistici o altri vincoli in genere, non è gravato da usi civici;
- che, per quanto è stato possibile verificare, l'esistenza di verbali di violazioni edilizie e/o ordinanze annesse.

Dall'archivio delle pratiche urbanistiche risulta:

1. PDC n.30 prot. 7741 del 17/11/2006 Relativo alla "RISTRUTTURAZIONE E REALIZZAZIONE DI UN PORTICO A SERVIZIO DEL FABBRICATO ESISTENTE ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE"
2. D.I.A. prot. 6362 del 24/09/2010 - SUE n. 823/2010 per il completamento dei lavori relativi al PDC n.30 del 17/11/2006.

Dal confronto della planimetria catastale e da quanto è stato possibile rilevare, si fa presente che la situazione attuale del fabbricato differisce dal PDC n.30 del 17/11/2006 con alcune variazioni sostanziali rispetto al progetto assentito, in particolare si desume che:

- a) il portico al piano seminterrato è stato chiuso, costituendo un ulteriore volume residenziale;
  - b) al piano terra adiacente all'ingresso, risulta un portico con struttura in legno ancorato alla parete esterna.
  - c) al piano seminterrato risulta un locale interrato destinato a deposito di circa 39.6 mq;
- Le difformità descritte al punto a) ed al punto b) non risulterebbero sanabili.

Per la difformità descritta al punto c), si ritiene possibile presentare una domanda di autorizzazione in sanatoria.

Si ritiene che il costo presumibile per la presentazione dell'autorizzazione in sanatoria sia pari a:

- Scia in Sanatoria € 20.000,00

Tale somma è stata calcolata considerando le seguenti spese:

- il doppio del valore degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, come sanzione;
- spese tecniche per la redazione della pratica e per l'aggiornamento catastale;
- diritti di segreteria e spese varie.

L'importo è da considerarsi presumibile e indicativo in quanto il calcolo effettivo dei costi relativi alle sanzioni potrà essere precisato dal responsabile del SUE del comune di Ripi nel momento della presentazione di tutta la documentazione necessaria, il cui buon esito può essere garantito solamente dopo l'approvazione da parte di tutti gli enti preposti. Inoltre, si deve considerare che le spese tecniche per la progettazione architettonica e strutturale, indagini e relazione geologica, necessarie per l'integrazione della documentazione sono a discrezione dei tecnici incaricati.

L'eventuale sanabilità è possibile solo previa eliminazione delle tamponature del portico al piano seminterrato e la rimozione del portico a piano terra.

Il costo presumibile delle opere necessarie, per il ripristino del portico al piano seminterrato, come previsto nel titolo abilitativo rilasciato e per la demolizione del portico al piano terra ammonta a circa € 5.000,00

Si sottolinea che, al fine di poter ripristinare la funzione di portico al piano seminterrato, è necessario assicurare una percentuale di parti aperte superiore al 50% rispetto alle parti chiuse.

### **CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE**

L'immobile in oggetto, si sviluppa su un livello fuori terra ed uno seminterrato, è distinto al Catasto Fabbricati al foglio n° 31, particella 364.

In planimetria l'immobile ha forma pressoché rettangolare. Il lotto su cui sorge il fabbricato comprende un cortile che funge da ingresso verso via Tavernole, delimitato verso la stessa con muro in c.a con sovrastante rete metallica e cancello in ferro. L'immobile presenta affaccio libero su tutti i lati.

Il lotto presenta in adiacenza due terreni agricoli distinti in catasto Fg 31 partt. 432 e 437.

### **CARATTERISTICHE RELATIVE ALL'UBICAZIONE DEL FABBRICATO**

L'edificio è ubicato in zona periferica nel comune di Ripi, a destinazione prevalentemente agricola, viabilità di tipo rurale, con illuminazione pubblica, acquedotto comunale senza rete fognaria. Caratteristiche microclimatiche della zona ottime.

### **C) CONCLUSIONI:**

Per la valutazione del probabile valore di mercato dell'immobile terminato, si può utilizzare come già premesso, il valore desunto dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Da indagini di mercato su fabbricati simili a quello oggetto di stima, e da dati forniti dall'Agenzia del Territorio, per il Comune di Ripi per zona periferica, si può assumere un valore al metro quadro medio pari 536 €/mq.

Il valore dell'immobile sarà dato dalla moltiplicazione tra la superficie totale commerciale ragguagliata ed il valore al metro quadro detratto le spese necessarie per il ripristino della regolarità urbanistica.

Calcolo superficie commerciale

Destinazione	Superficie lorda	coeff. Omog.	Superficie lorda omogenizzata	
	mq	%	mq	
Abitazione piano terra	106,82	100%	106,82	
Abitazione seminterrato	58,64	100%	58,64	
Terrazzo fino a 25 mq	37,8			
	25	30%	7,5	
oltre 25 mq	12,8	10%	1,28	
Portico piano sm	29,4	35%	10,29	
Deposito	39,6	20%	7,92	
Cortile	360			
	S=S unità imm.	165,46	10%	16,546
	Oltre S imm.	194,54	2%	3,8908
			<b>212,89</b>	

Valore medio commerciale (fonte OMI) 536,00 €/mq

Valore applicato tenuto conto dello stato generale di conservazione e finiture (svalutazione del 15%) pari a 455,60 €/mq

VALORE FABBRICATO 212,89 mq x 455,60 €/mq = € **96.991,23**

A tale valore vanno sottratti i costi stimati per la regolarizzazione pari a € 25.000,00

VALORE STIMATO FABBRICATO 96.991,23 - 25.000,00 = **71.991,23 €**

Valore terreni rilevato attraverso i valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone

REGIONE AGRARIA N°: 6 -Annualità 2022 -

SEMINATIVO ARBORATO risulta pari a 12900 €/ha

PART	mq	€/ha	€/mq	VALORE
432	1992	12 900,00	1,29	2569,68
437	4682	12 900,00	1,29	6039,78
				<b>8609,46</b>

Il valore beni oggetto di valutazione risulta di € **71.991,23+8.609,46=80.600,69€**

## CONCLUSIONI GENERALI

Per quanto concerne il più probabile valore del bene di cui si tratta il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il valore attuale dei beni alla data della presente consulenza, cioè al 12 dicembre 2023 è di **Euro 80.600,00 (ottantamilaseicento/00).**

Veroli, lì 12/12/2023

IL TECNICO



Allegati:

- Documentazione fotografica
- Visura catastale
- Stralcio planimetria catastale della zona
- Planimetrie catastali fabbricato
- Copia PDC n.30/2006
- Rif. DIA n.823/10

