

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

**HERMADA SOC. COOP. EDILIZIA A.R.L.**

**IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA**

**Commissario Liquidatore: Avv. Luca Gratteri**

**OGGETTO: Relazione di stima di un immobile sito in Comune di Terracina (prov. di Latina), località Borgo Hermada di proprietà della HERMADA Soc. Coop. Edilizia posta in liquidazione.**

***1. Premessa***

Il pregiato Avv. Luca Gratteri, Commissario Liquidatore della HERMADA Soc. Coop. Edilizia posta in liquidazione coatta amministrativa, con nota in data 23 ottobre 2012 ha comunicato al sottoscritto ing. Giuseppe Sappa, il conferimento dell'incarico per la stima dell'immobile, di proprietà della HERMADA Soc. Coop. Edilizia A.R.L., in liquidazione coatta amministrativa, identificato al N.C.F.U. del Comune di Terracina (Prov. di Latina) al Foglio 173, particella 325, sub 7.

Il sottoscritto, avvisato della nomina, ha iniziato le operazioni peritali in data 25.10.2012 esaminando la documentazione in atti, e, successivamente, in data 8 novembre 2012 la visura storica catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Latina e le planimetrie catastali.

In data 07.12.2012, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo in Comune di Terracina via Teodorico s.n.c., al fine di verificare lo stato attuale dei luoghi e le condizioni intrinseche ed estrinseche de l'immobile da valutare, per rilevare le misure dei singoli vani e verificarne la conformità. Nel corso del sopralluogo sono state scattate alcune fotografie (ALLEGATO N. 1) per documentare la situazione attuale dei luoghi.



## 2. Oggetto della stima

Oggetto della presente stima è un appartamento facente parte di un edificio per civile abitazione composto da due piani abitabili, oltre che dal piano terra adibito a portico, per complessivi 13 appartamenti, realizzato dalla Soc. Coop. Edilizia *Hermada s.r.l.*, sito in Comune di Terracina (Prov. di Latina) via Teodorico s.n.c., piani 1, 2, identificato al N.C.E.U., Agenzia del Territorio di Latina, con il foglio di mappa n. 173, particella n. 325 sub. 7 categoria A/7 consistenti in 5 vani, rendita € 836,00.

Confina con canale condominiale, proprietà Esposito Vincenzo da un lato, proprietà Migliaccio Paolina sull'altro lato, salvo altri.

Millesimi di proprietà delle parti comuni. 27/1.000.

## 3. Descrizione dell'immobile oggetto della stima.

Si tratta di un appartamento dislocato su due piani fuori terra oltre al piano terra adibito a portico, realizzato con struttura in conglomerato cementizio armato e solaio di copertura piano. L'altezza del piano terra, adibito a portico, è di ml 2,40 mentre quella dei piani superiori è di ml 2,70. Il portico ha i due lati a confine con altre proprietà limitrofe in muratura, mentre dai due lati confinanti con la corte, uno è chiuso con un infisso in alluminio e vetro, l'altro è chiuso con infisso in legno e plastica. Dal piano terra si accede attraverso il vano scale ai piani superiori; il primo piano è adibito a "zona giorno" costituita da un unico vano soggiorno con angolo cottura, wc con doccia e due bagni, al secondo piano è ubicata la "zona notte" composta da tre stanze da letto e wc con vasca da bagno. Le rifiniture dell'appartamento sono di tipo medio con l'intonaco dei prospetti esterni rifinito a spruzzo, mentre le pareti interne sono rifinite con intonaco civile e pitturate con tinta lavabile; le pavimentazioni degli ambienti interni sono in piastelle smaltate di ceramiche 40x40, mentre quelle nei balconi sono in gres; la



scala interna è rivestita in legno con ringhiera in ferro battuto; gli infissi esterni in legno sono equipaggiati con zanzariere e tapparelle in p.v.c.; le porte interne in legno del tipo tamburato; l'impianto elettrico è sottotraccia e deve essere adeguato alla norme vigenti; l'impianto idrico è sottotraccia a quello di riscaldamento autonomo a gas e dotato di corpi scaldanti in alluminio incassati.

Nel corso del sopralluogo è stato rilevato che la porta del bagno al primo piano è danneggiata ed un cassettoni della persiana avvolgibile di una camera, al secondo piano, è rotto.

Lo stato d'uso e manutenzione dell'appartamento, che non è stato mai abitato, è discreto.

#### 4. Autorizzazioni edilizie.

L'immobile del quale l'appartamento oggetto della stima è parte, è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 1174 rilasciata dal Sindaco del Comune di Terracina in data 22 giugno 1985.

Per l'immobile non è stato ancora rilasciato il certificato di abitabilità.

#### 5. Consistenza commerciale dell'immobile.

L'unità immobiliare da stimare è articolata su tre piani con: piano terra adibito a portico, vano scala per l'accesso al piano superiore, corte d'ingresso e giardino; piano primo adibito a zona giorno, costituita da un unico ambiente ad uso soggiorno con angolo cottura, vano wc con doccia, vano scala e due balconi; piano secondo utilizzato come zona notte con tre camere da letto e vano wc con vasca da bagno.

La superficie commerciale raggugliata, calcolata secondo i criteri di cui all'Allegato C del D. P. R. 138 del 23.03.1998 è pari a mq **153,90** così calcolata:

#### • Piano terra

- portico                      mq 48,20                      con coeff. 0,50                      pari a mq                      24,10



- vano scale	mq	7,25	con coeff. 1,00	pari a mq	7,25
- corte ingresso	mq	83,50	con coeff. 0,10	pari a mq	8,35
• <u>Piano primo</u>					
- appartamento	mq	55,45	con coeff. 1,00	pari a mq	55,45
- balconi	mq	11,05	con coeff. 0,30	pari a mq	3,30
• <u>Piano seconda</u>					
- appartamento	mq	55,45	con coeff. 1,00	pari a mq	<u>55,45</u>
					mq <b>153,90</b>

6. Criterio di stima per la ricerca del più probabile valore di mercato.

Considerata la natura e le condizioni oggettive del bene da valutare, il criterio di stima che consente di determinare i valori, con il più elevato grado di coerenza e logicità con il quesito posto, è il metodo di **stima sintetica**, per il quale la comparazione è la direttrice obbligata per formulare giudizi di valore.

Secondo il metodo citato, determinati i parametri caratteristici del bene da valutare, è necessario ricercare, attraverso un'indagine comparativa, il valore unitario di un campione rappresentativo i cui parametri siano simili, o quantomeno assimilabili, a quelli del bene da stimare.

Si tratta, quindi, di individuare attraverso un'analisi che sia l'espressione autentica della condotta del mercato, il valore di beni simili o con caratteristiche assimilabili a quelle del bene in esame, e che siano ubicati nello stesso ambito territoriale e compravenduti nello stesso intervallo temporale di riferimento.

Poiché nella pratica è improbabile trovare dei campioni perfettamente identici ai beni oggetto di stima, devono essere operati gli aggiustamenti necessari per adattare l'indagine comparativa ai casi specifici senza però stravolgere la base concettuale del metodo.

Dalla corretta applicazione del metodo si è cercato di ottenere un risultato:



- **oggettivo**, non influenzato dall'interesse delle parti coinvolte e dalle opinioni personali dell'estimatore;
- **generalmente valido**, in quanto non si deve discostare, se non in un campo di modeste oscillazioni, dal giudizio di altri operatori;

**attuale**, riferito cioè ad un ben preciso periodo temporale, in questo caso le date degli atti di compravendita.

I principali "parametri di comparazione" presi in esame sono:

- a) **fisico-tecnici**, riferibili alla localizzazione, alla consistenza espressa in m<sup>2</sup> di superficie, all'esposizione;
- b) **economici**, riferibili ad elementi di valore di mercato.

#### 7. Determinazione del più probabile valore di mercato.

Dall'analisi di mercato condotta, con riferimento alla compravendita di appartamenti con le medesime caratteristiche di quello in esame per quanto attiene all'ubicazione ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si fa riferimento alle quotazioni del listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, l'Numero 2013 (ALLEGATO N. ) nel quale, per il Comune di Terracina, la quotazione per gli appartamenti ad uso abitativo è compresa tra 1.200,00 €/mq e 1.800,00 €/mq.

Considerate le condizioni oggettive dell'appartamento, con riferimento allo stato d'uso e manutenzione nonché all'ubicazione, all'esposizione, al grado di rifiniture, sulla base anche delle informazioni ricevute sul posto e dell'esperienza del sottoscritto, si può assumere, per la stima dell'appartamento, con un buon grado di approssimazione il prezzo unitario di 1.600,00 €/mq.

#### 8. Stima dell'unità immobiliare.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, realizzata dalla Soc. Coop. Edilizia Iermada a.r.l., sita in Comune di Terracina (Prov. di Latina) via



Teodorico s.n.c., piani 1, 1, 2, identificate al R.C.F.J., con il foglio di mappa n. 173,  
particella n. 325, sub. 1, categoria A/7, consistenza 6 vani, rendita € 836,66, pari:

mq 153,00 x 1.600,00 €/mq = € 246.240,00 ed in c.t. € 246.000,00

(cicansi: euro duecentoquarantascimila/00).

Roma, 20.05.2013

