



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TRASPORTI, MOBILITÀ,
TUTELA DEL TERRITORIO, DEMANIO E
PATRIMONIO
AREA POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI
DEMANIALI E PATRIMONIALI

COMUNE DI TERRACINA (LT)

UNITA' IMMOBILIARI IN: Terracina (LT)
Loc. Borgo Hermada Terreni F° 173 part. 116-465

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



geom. Franca Vecchi

Franca Vecchi

geom. Nellino Temperanza

Nellino Temperanza

geom. Mario Rinaldi

Mario Rinaldi

IL DIRIGENTE

SOMMARIO

A - ASPETTI GENERALI

A.1- Scopo della valutazione

B – DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 - Ubicazione dell'immobile

B.2 - Descrizione generale dell'immobile

B.3 – Stato locativo

B.4 – Consistenze

B.5 – Inventario dei beni immobili Regionali

C – DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE E REPERITA

C.1 - Proprietà

C.2 – Situazione urbanistica generale

C.3 – Situazione Catastale

C.4 – Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

D – CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

D.1 – Stima con il valore di trasformazione

E – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

E.1 - Conclusioni

F – ALLEGATI

F.1 – Inquadramento territoriale

F.2 – Mappa Catastale

F.3 – Estratto del P.R.G. e stralcio N.T.A.

F.4 – Documentazione fotografica del lotto

F.5 – Nota n. 80372 del 28/11/2023

A - ASPETTI GENERALI

A.1- Scopo della valutazione

Scopo della valutazione è l'alienazione dei beni in oggetto in applicazione del Regolamento Regionale 4 aprile 2012 n. 5.

B – DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 - Ubicazione dell'immobile

I terreni di che trattasi (costituenti un unico corpo) sono ubicati nel centro abitato di Borgo Hermada, in Comune di Terracina, lungo la via delle Lestre.

B.2 - Descrizione generale dell'immobile

Per quanto riguarda il compendio immobiliare di che trattasi è necessario ripercorrere alcuni passaggi avvenuti attraverso note scritte tra le Aree "Politiche di Valorizzazione dei beni Demaniali e patrimoniali e quella di Gestione dei beni Patrimoniali":

1. Nota del 27/11/2018 prot. 750920: richiesta notizie all'Area di Gestione circa la documentazione tecnico – patrimoniale e lo stato d'uso ed occupazionale dell'immobile al fine di procedere al processo estimativo;
2. Nota del 20/03/2020 prot. 236804: sollecito alla nota di cui sopra;
3. Nota del 13/05/2020 prot. 419944: Riscontro da parte dell'Area Gestione alla nota di cui al punto 2;

B.3 – Stato locativo

I terreni in valutazione non sono ufficialmente occupati ma, secondo quanto descritto nella nota di cui al punto 3 del paragrafo precedente "... Inoltre, si è appreso che la superficie del terreno corrispondente alla particella 116 è solo apparentemente libera perché sembra venire utilizzata dagli abitanti della palazzina posta di fronte alla particella 116 e identificata al foglio 173 particella 214. Alla luce di tali notizie, la scrivente Area ritiene opportuno suggerire a codesta Area di richiedere alla società Lazio Crea un ulteriore censimento del bene al fine di verificare quale sia lo stato attuale del terreno identificato al foglio 173 particella 116...." l'immobile sembrerebbe utilizzato tant'è che, scorrendo le immagini satellitari di Google Maps, si nota la presenza di coltivazioni orticole.

B.4- Consistenze

Le consistenze delle superfici, dalle quali poi estrapolare i dati da prendere come base di calcolo per il successivo conteggio estimativo, sono riassunte nel prospetto seguente:

SUPERFICI			
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	INTESTAZIONE CATASTALE
173	116	1.200,00	Regione Lazio
173	465	130,00	Regione Lazio

B.5 – Inventario dei beni immobili Regionali

Allegato B.1.3 – Patrimonio disponibile Terreni non utilizzati ai fini agricoli (Libro 18)

570	V	615328	14/04/1980		TERRACINA	LOCALITÀ BORGO HERMADA	173	116	ORTO	2	0	12	0	SFITTA
571	L.R.	7 - art. 143	14/07/2014	ONC	TERRACINA	ND	173	123	PASCOLO	2	0	6	30	SFITTA
572	L.R.	7 - art. 143	14/07/2014	ONC	TERRACINA	ND	173	124	PASCOLO	2	0	0	90	SFITTA
573	L.R.	7 - art. 143	14/07/2014	ONC	TERRACINA	ND	173	125	PASCOLO	2	0	5	10	SFITTA
574	L.R.	7 - art. 143	14/07/2014	ONC	TERRACINA	ND	173	126	PASCOLO	2	0	0	70	SFITTA
575	V	615328	14/04/1980		TERRACINA	LOCALITÀ BORGO HERMADA	173	128	ORTO	2	0	12	20	SFITTA
576	T	6564/7878	21/05/1985		TERRACINA	LOCALITÀ BORGO HERMADA	173	133	ORTO	2	0	15	80	SFITTA
577	L.R.	7 - art. 143	14/07/2014	ONC	TERRACINA	ND	173	212	FU D ACCERT		0	0	28	SFITTA
578	L.R.	7 - art. 143	14/07/2014	ONC	TERRACINA	ND	173	457	PASCOLO	2	0	0	50	SFITTA
579	L.R.	7 - art. 143	14/07/2014	ONC	TERRACINA	ND	173	458	PASCOLO	2	0	4	45	SFITTA
580	L.R.	7 - art. 143	14/07/2014	ONC	TERRACINA	ND	173	465	ORTO	2	0	1	30	SFITTA

C – DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE E REPERITA

C.1 – Proprietà

L'attuale intestazione catastale dei terreni part. 116 e 465 è "Regione Lazio con sede in Roma". I beni provengono dalla ex ONC e trasferiti alla Regione Lazio ai sensi dell'art. 58 della legge 112/2008.

C.2 – Situazione urbanistica

Trattasi di terreno edificabile proprietà della Regione Lazio, di provenienza ex ONC (Opera Nazionale Combattenti), della superficie complessiva di MQ 1.330,00, costituito da n. 2 particelle derivate dal frazionamento, in atti alla data del 24.02.1988, della originaria particella fg. 173 n 116, ovvero; foglio 173 n. 116 di mq 1.200,00 e foglio 173 n. 465 di mq 130,00.

Sulla tavola di Zonizzazione dello strumento urbanistico Vigente (PRG) del Comune di Terracina, il cui stralcio si allega alla presente relazione unitamente a quello delle NTA vigenti (Allegato F3), il compendio in questione ricade in **Zona "C3b" – Edificazione delle zone parzialmente edificate mediante singole unità edilizie-** (Intervento Diretto), ove è previsto, per tali aree, un lotto minimo di mq. 1.500,00, derogando a detta superficie solo per i lotti di consistenza inferiore, purché così preesistenti, alla data del 01.04.1973 giorno di pubblicazione del PRG di Terracina (**art. 7 N.T.A.**)

Il lotto in questione nella sua interezza è pari a mq 1.330,00 quindi minore della superficie minima di mq 1.500,00 richiesta per il lotto di piano.

Dalle visure storico-catastali si evince che detta superficie era già presente alla data di **Impianto del Meccanografico del 31.12.1976**, questo **fa presumere** che anche antecedentemente al 01.04.1973 tale consistenza era invariata.

Quanto sopra è stato confermato dalla nota di risposta del Comune di Terracina, il Lotto risulta edificabile in deroga di cui all'art. 7 delle citate NTA del PRG. del Comune di Terracina (LT). (Si allega nota)

C.3 – Situazione Catastale

L'unità immobiliare oggetto di stima è censita al N.C.E.U. del comune di Terracina così come segue:

Foglio	Part.	Sub	Qualità	Classe	Sup. mq	RD	RA
173	116		Orto	2	1.200,00	32,04	13,63
	465		Orto	2	130,00	3,47	1,48

C.4 – Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

In merito al rilievo geometrico si precisa che nella scheda di censimento redatta da Lazio Service il 04/06/2013 non vi è nessun rilievo particolareggiato degli appezzamenti in questione, mentre per il rilievo fotografico si rimanda agli allegati della presente stima.

D – CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

D.1 – Stima per valore di trasformazione

Il criterio di stima adottato è attraverso il valore di trasformazione sulla cui base si procede al calcolo come appresso descritto: in riferimento alle citate opportunità **si determina il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile** che risulterà dal valore di mercato dei fabbricati, diminuito del costo di costruzione, scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di realizzazione.

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale un ipotetico imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$\mathbf{Va = (Vmp - Kc) / (1 + r)^n}$$

dove:

Va = valore attuale dell'area (da determinare)

Vmp = valore dei fabbricati ottenuto dalla trasformazione (calcolato con riferimento ai valori desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate O.M.I. riferite alla zona di Terracina;

Kc = costi relativi alla costruzione considerando il costo al mq di costruzione;

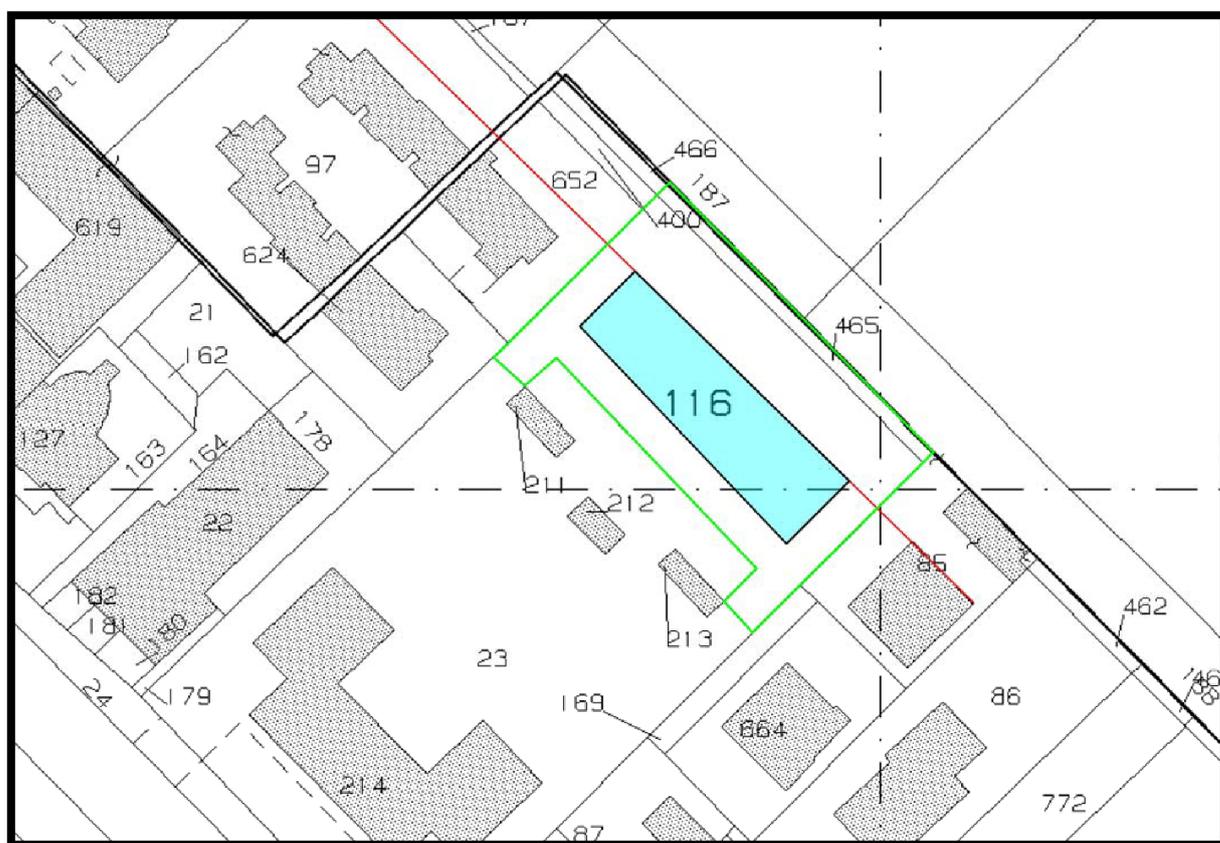
r = saggio di attualizzazione degli investimenti;

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato, che si assume pari a 60 mesi (**5 anni**) – Le fasi dell'operazione immobiliare, in considerazione anche del particolare momento di congiuntura che attraversa il mercato immobiliare, si ipotizzano articolate secondo il seguente andamento:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE	
Analisi di fattibilità e acquisto dell'area da trasformare	Momento iniziale
Durata procedimento autorizzativo, amministrativo, urbanistico fino all'inizio lavori	Mesi 12
Durata dei lavori fino alla consegna	Mesi 36
Durata di commercializzazione dell'immobile	Mesi 12
DURATA TOTALE DELL'INTERVENTO	Mesi 60

Si procederà innanzitutto alla determinazione del valore di mercato applicando i valori OMI della zona interessata (**Vmp**):

Per tale operazione occorre determinare la sup. commerciale alla quale applicare i valori di mercato facendo una simulazione di ingombro sul lotto di una ipotetica struttura realizzabile:



Sagoma fabbricato realizzabile mq 416,00: distanze di 5 metri dai confini e 10 dai dai fabbricati circostanti. Il lato fronte strada "Via delle Lestre" è in allineamento alle case esistenti.

per quanto sopra ne consegue il calcolo:

Mc realizzabili $1.330,00 \times 1,5 =$	mc 1.995,00
Superficie Sedime fabbricato	
$1.995,00/5,80$	mq 343,00
Superficie complessiva appartamenti (due piani)	

343,00 x 2	mq	686,00
Si ipotizzano n° 8 appartamenti di 85,75 mq		
Superficie volume tecnico (rampe scale n° 2)	mq	60,00
Snr Portico piano terra 343,00 – 60,00	mq	283,00
Corte 1.330,00 – 343,00	mq	987,00
Appartamento tipo		
Superficie utile	mq	71,45
Snr (balconi)	mq	15,00
Sc (Su appart. + 60% Snr)	mq	822,60

DETERMINAZIONE K_c= Costo di costruzione

CALCOLO DEL COSTO DI PRODUZIONE DEL FABBRICATO K _c				
Costo di costruzione residenziale al mq = € 1.694,44 Circolare-prot-n-8880-del-16092021				
		Cc al mq	mq edificabili	Totali
A	Costo di costruzione residenziale	€ 1.694,44	822,60	€ 1.393.846,34
B	Miglioramento requisiti acustici ed igrotermici max 6%			
C	Intervento in zona sismica max 7%			
D	Tipologia onerosa (Schiera e singola) max 5%			
E	Edificazione su terreni accidentati max 5%			
F	Interventi localizzati in comuni sotto 500 m slm con popolazione superiore a 100.000 abitanti max 5%			
G	Oneri professionali max 18% (Voci A-B-C-D)			
H	Oneri di Permesso a Costruire legge 10/77 = 5% di A			
I	Utile del promotore edilizio max 15%			
L	Spese di rogito e ipocatastali			
M	Pubblicità immobiliare			
N	Incidenza parageggi			
K _c	Costo Totale			€ 1.393.846,34
Il Costo dell'Edilizia Sovvenzionata (CTN) è desunto dalla Circolare Ministeriale n 880 del 12/09/2021				

VALORI OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: TERRACINA

Fascia/zona: Suburbana/BORGO HERMADA CENTRO

Codice zona: E5

Microzona: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1650	L	5,8	7,2	N
Abitazioni civili	Ottimo	1700	1900	L	7,2	8,8	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1550	L	5,2	7,4	N
Box	Normale	365	495	L	1,4	2	N
Ville e Villini	Normale	1450	1900	L	6,1	7,8	N

Stampa

Legenda



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO Vmp:

VALORE DI MERCATO			
Superficie commerciale mq	Valore di mercato €/mq (max OMI)	Prodotto	Vmp
840,35	1.900,00 €	840,35 x 1900	1.596.665,00 €

Il valore di trasformazione si ottiene per differenza, anticipata al momento di stima, tra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo necessario per la trasformazione applicando la seguente formula:

$$Va = (Vmp - Kc) / (1 + r)^n$$

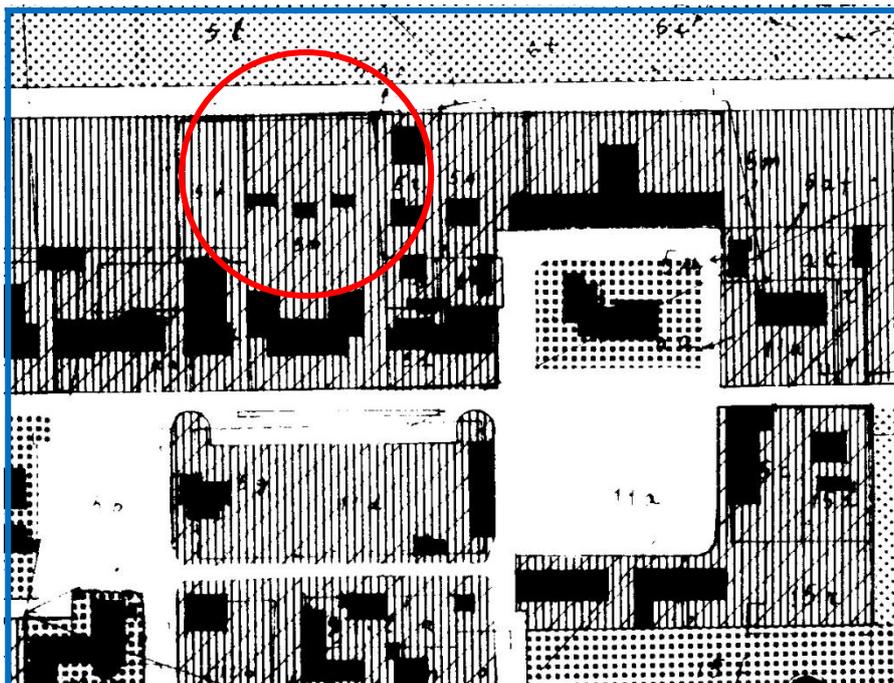
E - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

CONTEGGIO ESTIMATIVO			
$Va = (Vmp - Kc) / (1 + r)^n$		r %	n
		5,60	5
Vmp	Kc	(1+r)ⁿ	Va
1.596.665,00 €	1.393.846,34 €	1,313165883	154.450,14 €

E.1 – Conclusioni

A conclusione della presente stima si può affermare che il valore di mercato arrotondato dell'area è pari ad euro **154.450,00** (euro centocinquantaquattromilaquattrocentocinquanta/00) in relazione naturalmente a tutte le considerazioni suesposte.

Ciò esposto si ritiene utile segnalare che l'alea di variazione insita in ogni processo valutativo di un bene immobile è quantificabile nell'ordine del 10% circa ($\pm 5\%$) e, pertanto, in tale ambito può collocarsi il prezzo di alienazione del bene, senza pregiudicare la correttezza e l'attendibilità del relativo criterio estimativo.



LEGENDA

- LIMITE DI P.P.E.
- ZONA C_{3a} 1,5 MC/MO
- ZONA C_{3b} 1,5 MC/MO
- AREE DESTINATE A SERVIZI

ART. 7

Edificazione delle zone parzialmente edificate mediante singole unità edilizie -

Zona "C_{3b}" - Indice di fabbricabilità fondiaria

1,5 mc/mq -

1) Lotto libero:

- superficie minima del lotto mq. 1.500; in deroga è permesso l'edificabilità su lotti di superficie inferiore preesistenti alla data di pubblicazione del P.R.G., 1° aprile 1973;
- numero massimo dei piani: 2 + porticato;
- altezza massima degli edifici: ml. 9,00;
- distanza dalle strade di P.P.E. rispetto dello allineamento con i fabbricati esistenti e comunque non inferiore a ml. 3,00;
- distanza minima dai confini ml. 5,00; in caso di costruzioni esistenti sul confine è consentita l'edificazione in aderenza.

Per quanto concerne altre norme si rimanda al rispetto della normativa del P.R.G. approvato e del Regolamento Edilizio vigente.

NTA

F.4 – Documentazione fotografica del lotto





CITTA' DI TERRACINA

Provincia di Latina

DIPARTIMENTO IV

“Area Ambiente, Sviluppo Sostenibile, Verde Pubblico,
Urbanistica ed Edilizia”

Settore Urbanistica ed Edilizia – SUE

OGGETTO: Chiarimenti destinazione urbanistica rilasciata in data 18.01.2022 prot. n. 3504 foglio n. 173 particelle 416-116-808-807-129-778-24.

Riscontro nota prot. n. 80888 del 30.11.2022.

*Data e protocollo come da siglatura in alto
Spedizione a mezzo PEC*

Regione Lazio

Direzione Regionale Bilancio, Governo Societario
Demanio e Patrimonio, Aree Politiche di
valorizzazione dei beni demaniali e patrimoniali
politichevalorizzazione@regione.lazio.legalmail.it

In riscontro alla nota richiamata in oggetto si comunica quanto segue :

- In riferimento al quesito n. 1 si conferma che previa esattezza della consistenza indicata di mq 1330 alla data del 01.09.1973, il lotto contraddistinto con le particelle 116 e 416 del foglio catastale 173 rientra nella deroga di cui all'art. 7 comma 1 delle norme tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato Borgo Hermada;
- In riferimento invece al quesito n. 2 sul lotto in questione, si conferma la possibilità di eseguire ampliamenti e sopraelevazioni fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 1,5 mc/mq come stabilito dall'art. 7 comma 2 delle norme tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato Borgo Hermada.

L'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

Terracina , 28.11.2023

L'ISTRUTTORE TECNICO
I.T. Geom. Andrea Moretti (*)

IL CAPO SETTORE
Arch. Roberto Biasini (*)

() Il presente documento è firmato digitalmente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, comma 5-bis del D.Lgs. 82/2005 (Codice Amministrazione Digitale).*