



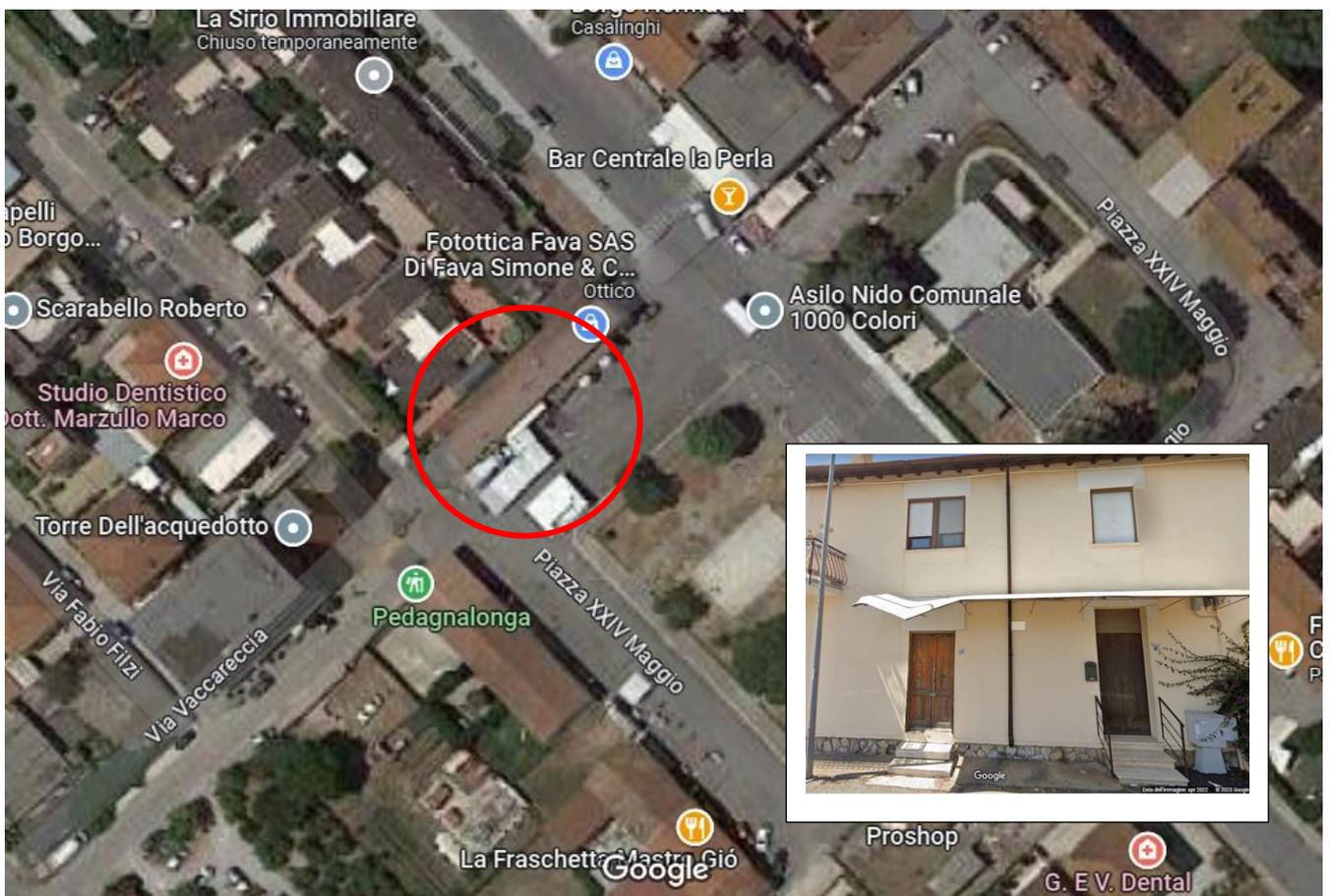
REGIONE
LAZIO

POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI
DEMANIALI E PATRIMONIALI

COMUNE DI TERRACINA (LT)

IMMOBILIARE IN: Località Borgo Hermada
Piazza XXIV Maggio n. 26
Foglio 173 mappale 78 sub 1

PERIZIA DI STIMA



Geom. VECCHI Franca

Geom. Temperanza Nellino

Geom. 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 – Principali caratteristiche costruttive e di finitura

B.4 – Anno di costruzione/ristrutturazione

B.5 – Stato manutentivo

B.6 – Stato locativo

B.7 – Consistenze

B.8 – Inventario dei beni immobili Regionali

C – DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE E REPERITA

C.1 – Proprietà

C.2 – Situazione catastale e urbanistica

C.3 – Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

D – CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

E – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

E.1 - Conclusioni

F – ALLEGATI

F.1 – Inquadramento territoriale

F.2 – Mappa Catastale

F.3 – Rilievo planimetrico dell'immobile

A - ASPETTI GENERALI

A.1- Scopo della valutazione

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è censita in catasto fabbricati del comune di Terracina al foglio 173 part. 78 sub 1, e la valutazione è stata richiesta dal dr. Federico De Angelis responsabile del procedimento.

B – DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 - Ubicazione dell'immobile

L'immobile di che trattasi è ubicato nella Frazione Borgo Hermada del Comune di Terracina in Provincia di Latina, alla Piazza XXIV Maggio n. 26, la zona è ben collegata e prevalentemente rurale.

B.3 - Descrizione generale dell'immobile:

L'unità immobiliare in esame, si trova al piano terra, ha destinazione d'uso ufficio, fa parte di un fabbricato ad uso promiscuo, costituito da due piani, con affaccio sulla Piazza.

B.4 – Principali caratteristiche costruttive e di finitura

Il fabbricato costruito su due piani è realizzato con strutture portanti verticali e tamponature in muratura, strutture orizzontali in laterocemento, copertura inclinata a falde in legno. Lo stato di conservazione dell'edificio all'esterno è discreto, mentre infissi, pavimenti soffitti e pareti sono in stato scadente (tutti i dati sono desunti dalla scheda Censimento redatta da Lazio Service del 26/10/2012).

B.5 – Anno di costruzione/ristrutturazione

Non si hanno elementi tecnici per risalire all'epoca di costruzione delle strutture ne sono indicati nella scheda di censimento sopra citata.

B.6 – Stato manutentivo

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato, secondo i dati desunti dalla suddetta scheda di censimento è il seguente:

"Esso si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione pessime".

B.7 – Stato locativo

L'immobile, utilizzato un tempo come ufficio del daziere, risulta attualmente libero.

B.8 – Consistenze

La consistenza della superficie commerciale è stata ricavata attraverso misurazioni dirette sulla planimetria di rilievo allegata alla scheda di censimento

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA VENDIBILE			
D.P.R. 23/03/1998 n. 138			
Vani	Superficie mq	Superficie raggugiata	Metodo di ragguglio
Locali principali	27,15	27,15	100% - intera superficie
	TOTALE	27,15	

B.9 – Inventario dei beni immobili Regionali

L'ente di provenienza dell'unità immobiliare oggetto di stima è Opera Nazionale Combattenti, pervenuto alla Regione Lazio per mezzo del relativo Decreto.

Il bene è inserito nell'Inventario dei Beni Immobili Regionali Libro 17 (Aggiornamento dicembre 2022) nell'allegato B.2.1 alla posizione n. 207 – **PATRIMONIO INDISPONIBILE**

FABBRICATI

306	D.P.G.R.	TD875	16/12/2009	APT	SEZZE	VIA PIAGGE MARINE, SNC			44	474	0	D/3		0,00	0,00	0,00	SFITTA
207	V	603386	17/01/1980	ONC	TERRACINA	PIAZZA XXIV MAGGIO, 26	0	0	173	78	1	A/10	U	1,50	0,00	0,00	SFITTA
308	L.R.	17	31/12/2015	PROVINCIA DI ROMA	VALMONTONE	VIA COLLE STERPARA, SNC		T	14	117	0	C/6	2	0,00	0,00	0,00	SFITTA

Va sottolineato tuttavia che tale unità è riportata nell'Allegato n. 18 – Elenco dei beni immobili soggetti a Valorizzazione e/o alienazione di cui alla Legge Regionale n. 30/03/2023 n. 2 – Bilancio di Previsione Finanziaria della Regione Lazio 2023-2025, pubblicata in data 30/03/2023 - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO - N. 26 – Supplemento n. 1.

C – DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE E REPERITA

C.1 – Proprietà

Titolo di proprietà: il bene è di proprietà della Regione Lazio con sede in Roma, C.F. 80143490581 con diritti ed oneri pari a 1000/1000.

C.2 – Situazione Catastale

L'unità immobiliare oggetto di stima è censita al N.C.E.U. nel Comune di Terracina (LT) così come segue:

IDENTIFICATIVI CATASTALI - COMUNE DI TERRACINA (LT)								
Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
173	78	1		A/10	U	1,5 vani	71 m ²	Euro 464,81

C.3 – Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

si rimanda agli allegati della presente stima, la superficie commerciale è stata ricavata come specificato al punto B.8.

D – CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In relazione a quanto sopra si procederà alla valutazione dell'immobile in base al prezzo di mercato con la media mediata dei parametri, tipologia uffici, desunti dall' O.M.I. relativi a zone limitrofe a quella dove lo stesso è ubicato applicati alla superficie commerciale vendibile.

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **LATINA**

Comune: **TERRACINA**

Fascia/zona: **Centrale/VIA ROMA II TRATTO-APPIA(LATO SUD)-LUG. MATTEOTTI-STELLA POLARE-C. COLOMBO-V.LE CIRCE/PARTE-V.LE DELLA VITTORIA-V.LE EUROPA/P.**

Codice zona: **B2**

Microzona: **2**

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	
Uffici	Normale	1200	1750	L	4,5	5,8	N

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni




agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **LATINA**

Comune: **TERRACINA**

Fascia/zona: **Centrale/SECONDA FASCIA COSTIERA (V.LE EUROPA/PARTE-BASILICATA-ARENE/PARTE-SICILIA-PIEGARELLO/PARTE).**

Codice zona: **B3**

Microzona: **2**

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	
Uffici	Normale	1200	1650	L	4,6	6,5	N

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni




Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: LATINA

Comune: TERRACINA

Fascia/zona: Semicentrale/ARENE-BADINO I TRATTO-BORROMINI-OLMATA-MAD. DELLA NEVE I TRATTO-PANORAMICA-SAN DOMENICO-ANXUR-VOLSCI-TRV. PANTANELLE
Codice zona: C1

Microzona: 1

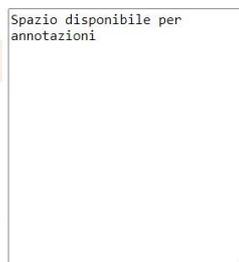
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	890	1350	L	4,1	5,8	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)



CALCOLO OMI MEDIO					
Zona	Tipologia	VALORE DI MERCATO €/MQ			
		Minimo	Massimo	Medio	Media Mediata
B2	UFFICI	1.200,00	1.750,00	1.475,00	1.340,00
B3		1.200,00	1.650,00	1.425,00	
C1		890,00	1.350,00	1.120,00	

Al valore medio OMI si applicano i coefficienti di merito riassunti nel prospetto seguente:

ESTRAZIONE VALORI DALLE BANCHE DATI IMMOBILIARI				
COMUNE	TERRACINA	PROV.	LT	
ZONA OMOGENEA COD.	B2 - B3 - C1			
TIPOLOGIA PREVALENTE	ABITAZIONI CIVILI	Des.	Residenziale	
TIPOLOGIA	UFFICI			
Media mediata dei Valori Commerciali	Vcmedio		1.340,00	
CALCOLO COSTO BASE DELLA COMPRAVENDITA				
COEFFICIENTI DI MERITO (estrinsechi)		cm.(e)	scelta	valore
FATTORI POSIZIONALI	Particolarmente favorevoli	1,50		1,00
	Favorevoli	1,20		
	Ordinarie	1,00	X	
	Poco favorevoli	0,70		
FINITURE	Signorili	1,05		0,90
	Civili	1,02		
	Economiche	0,90	X	
POSIZIONE RELATIVA ALLA ZONA OMI	Ricerca	1,10		1,00
	Normale	1,00	X	
	Degradata	0,88		
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,05		0,80
	Singolo	1,00		
	Assenti	0,80	X	
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05		0,80
	Centrale	1,00		
	Assente	0,80	X	
SPAZI COMUNI	Parco	1,06		1,00
	Giardino	1,04		
	Cortile	1,02		
	Assenti	1,00	X	
PARCHEGGIO COMUNE	Posto auto per UI	1,04		1,00
	Assente	1,00	X	
ESPOSIZIONE	Panoramica	1,05		1,00
	Doppia/ordinaria	1,10		
	Strada pubblica	1,00	X	
	Cortile interno	0,90		
SERVIZI PUBBLICI	Vicini	1,05	X	1,05
	Lontani	1,00		
	Assenti	0,80		
Prodotto dei coefficienti merito estrinsechi		∏ cm.(e)		0,6048
Vmin.OMI < Vbase.OMI > Vmax.OMI				
Valore di mercato su base OMI	Vu.OMI (medio) x ∏ cm.(e)	Vbase.OMI		810,43
COEFFICIENTI DI MERITO (intrinsechi)		cm.(e)	scelta	valore
VETUSTA/DEGRADO	Meno di 5 anni/assente	1,04		0,80
	Da 5 a 15 anni/modesto	1,02		
	Da 15 a 30 anni/ordinaria	1,00		
	Da 30 a 50 anni/medio	0,90		
	Più di 50 anni/alto	0,80	X	
DEGRADO/MANUTENZIONE	Assente/Ottima	1,04		0,80
	Modesto/Discreta	1,03		
	Ordinaria/Sufficiente	1,00		
	Medio/insufficiente	0,90		
	Alto/Scadente	0,80	X	
Prodotto dei coefficienti merito intrinsechi		∏ cm.(i)		0,64
Vmin.OMI < VM > Vmax.OMI				
Valore di mercato (al mq) ATTUALE	Vbase.OMI x ∏ cm.(i)	VM.a (mq)		518,68
Superficie commerciale vendibile (manuale OMI)		SCV		27,15
Valore di mercato ATTUALE	VM.a (mq) x SCV	VM.a (tot)		14.082,00

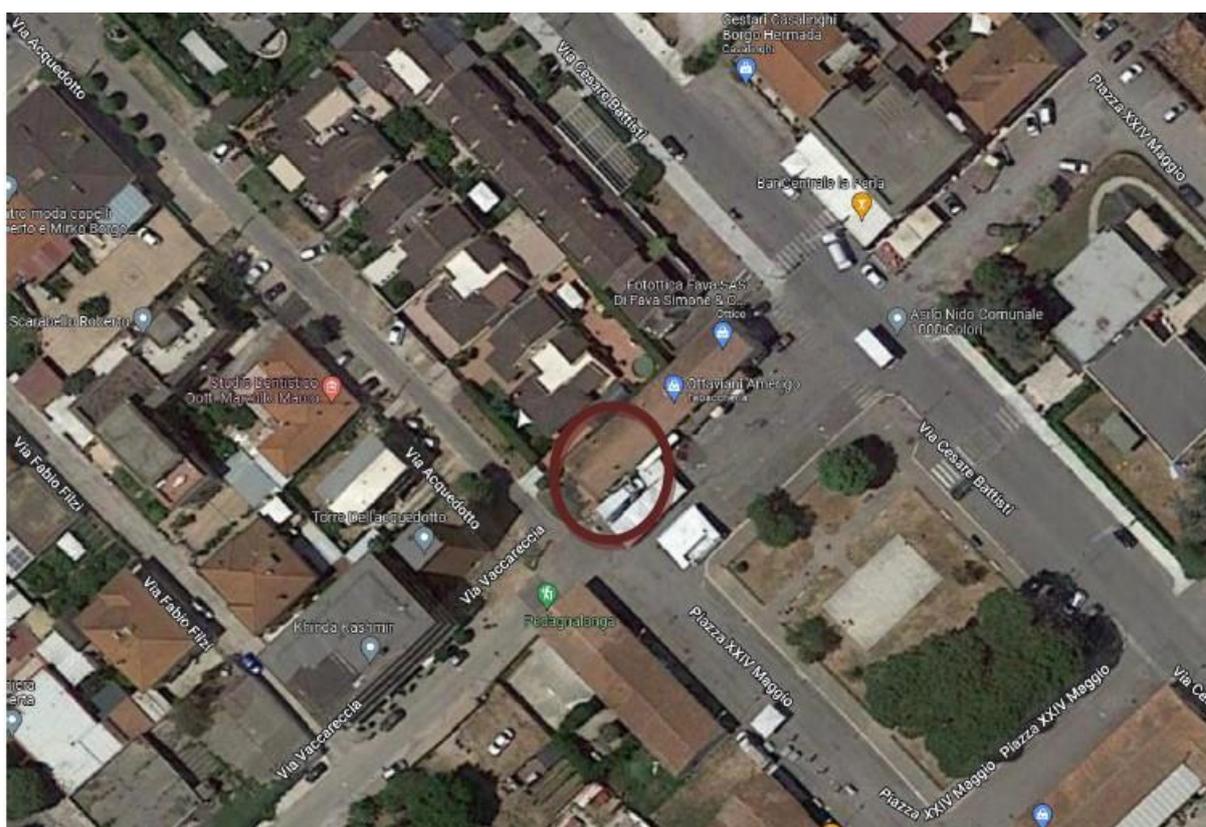
E – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

E.1 – Conclusioni

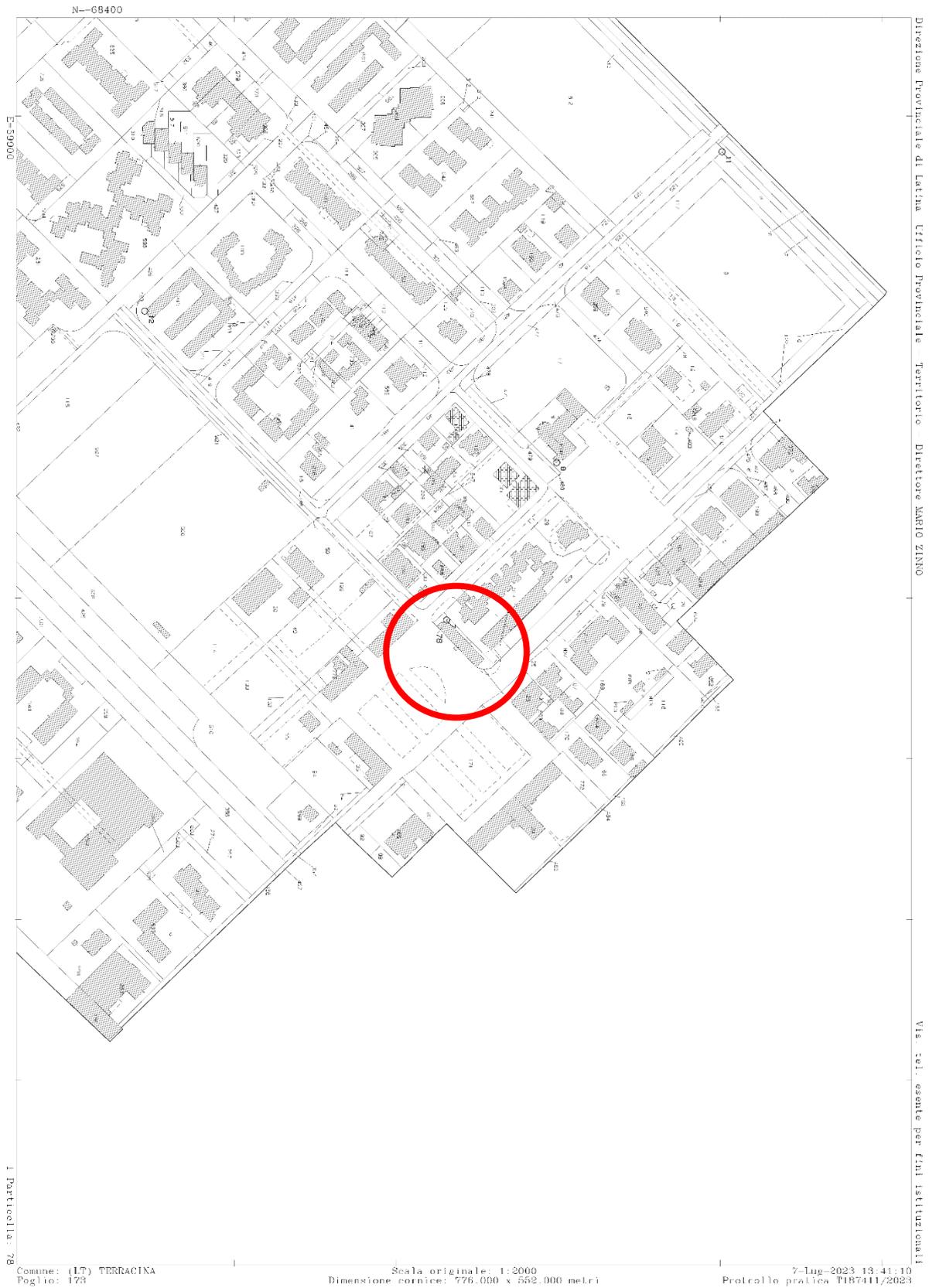
A conclusione della presente stima si può affermare che il valore di mercato possa riconoscersi pari ad **euro 14.082,00 – (euro quattordicimilaottantadue/00)** a condizioni che l'immobile sia in possesso di documentazione idonea a dimostrare che la destinazione d'uso attuale sia compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico vigente e che ci sia la conformità a livello catastale. 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.

F – ALLEGATI

F.1 – Inquadramento territoriale

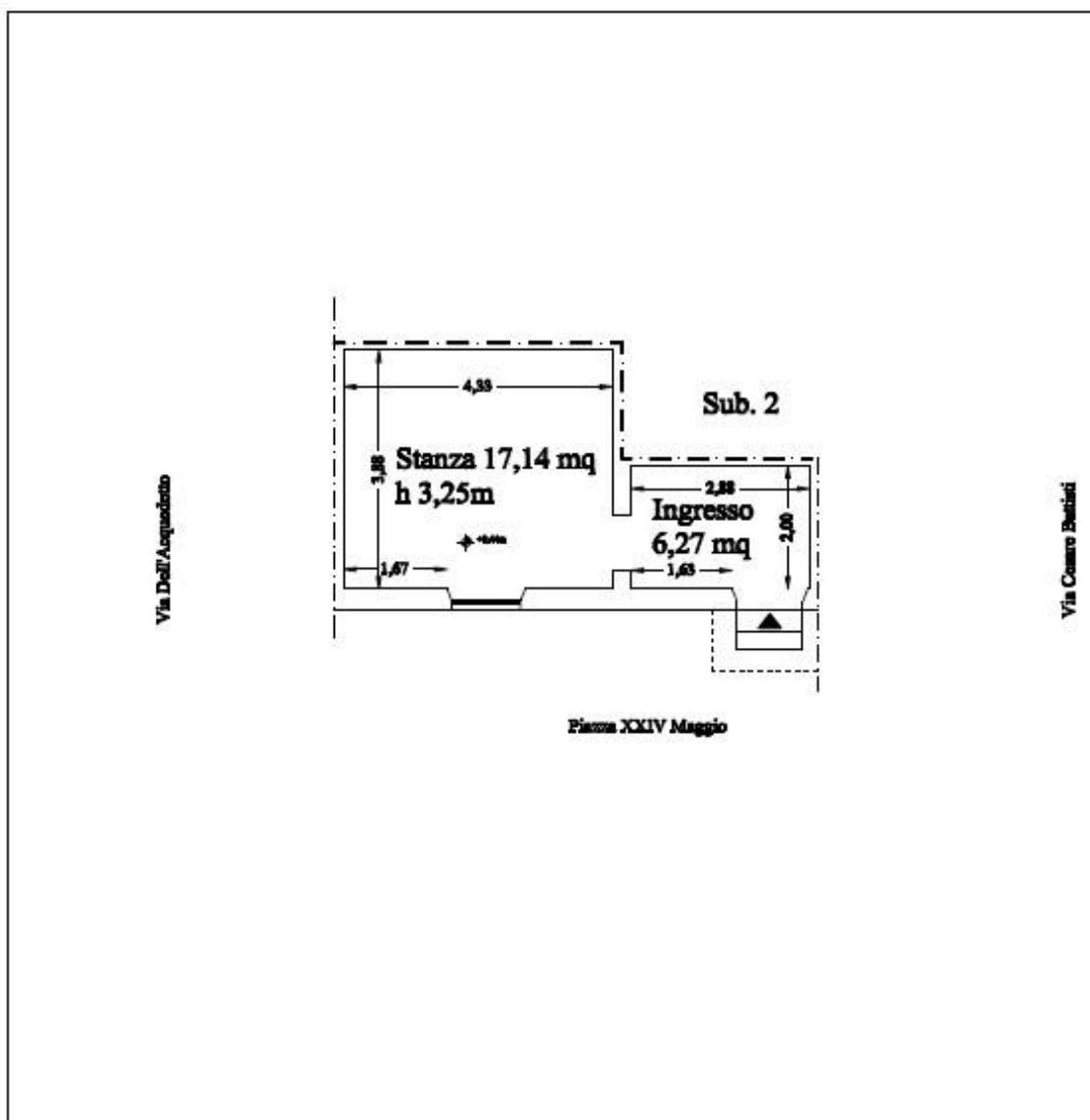


F.2 – Mappa Catastale (Foglio 173 mappale 78)



RILIEVO PLANIMETRICO

Comune di TERRACINA (LT) - Località Borgo Hermada
Piazza XXIV Maggio, 26
N.C.E.U. Foglio 173 Particella 78 Subalterno 1



PIANO TERRA
Rapp.1:100

ORIENTAMENTO

