



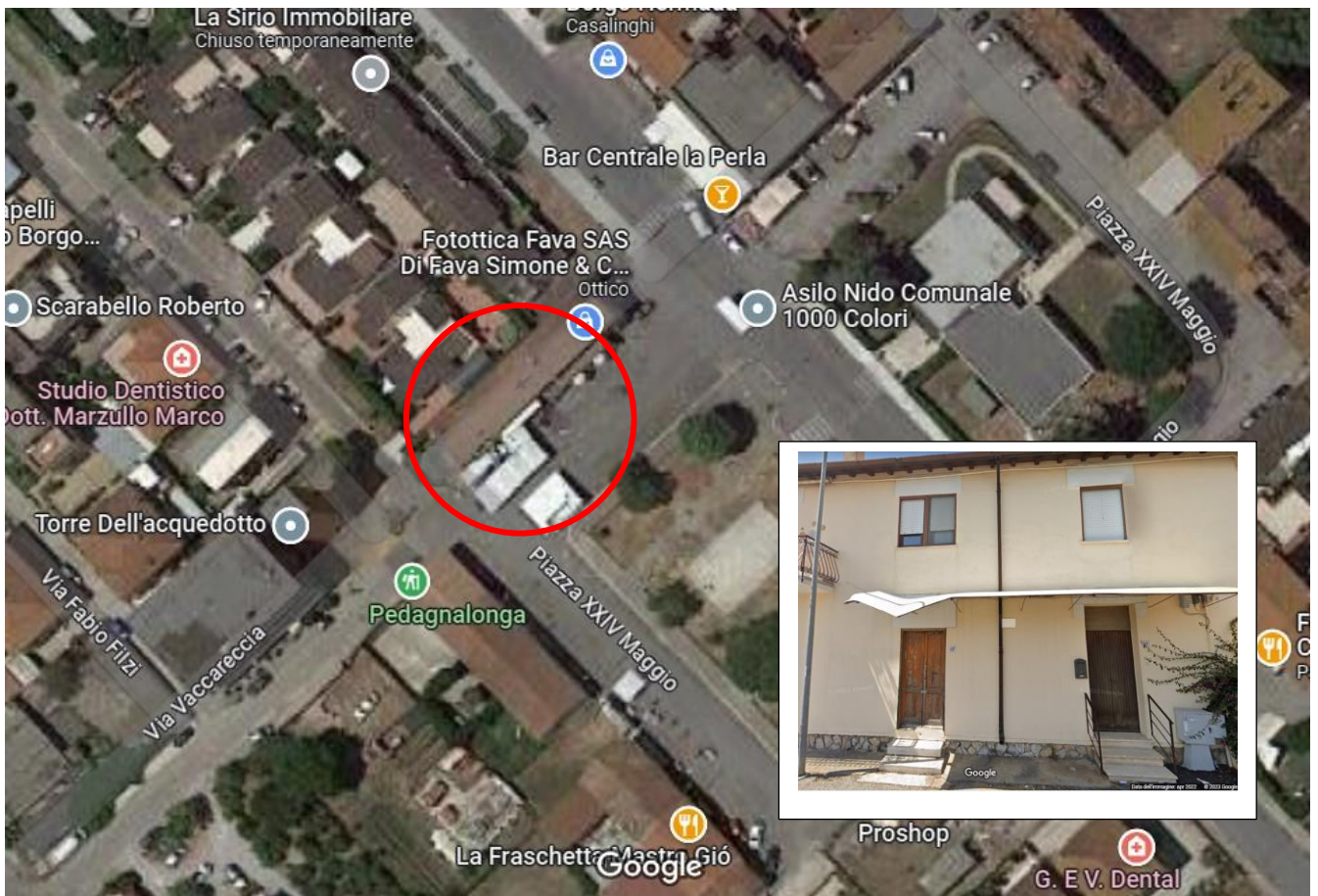
REGIONE  
LAZIO

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

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

### 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:

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

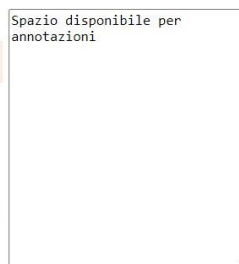
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	<b>1.340,00</b>
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				
<b>COMUNE</b>	<b>TERRACINA</b>	<b>PROV.</b>	<b>LT</b>	
<b>ZONA OMOGENEA COD.</b>	<b>B2 - B3 - C1</b>			
<b>TIPOLOGIA PREVALENTE</b>	<b>ABITAZIONI CIVILI</b>	<b>Des.</b>	<b>Residenziale</b>	
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>UFFICI</b>			
Media mediata dei Valori Commerciali	Vcmedio		1.340,00	
CALCOLO COSTO BASE DELLA COMPRAVENDITA				
<b>COEFFICIENTI DI MERITO (estrinsechi)</b>		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		
<b>Prodotto dei coefficienti merito estrinsechi</b>		<b>∏ cm.(e)</b>		<b>0,6048</b>
Vmin.OMI < Vbase.OMI > Vmax.OMI				
Valore di mercato su base OMI	Vu.OMI (medio) x ∏ cm.(e)	Vbase.OMI		<b>810,43</b>
<b>COEFFICIENTI DI MERITO (intrinsechi)</b>		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	
<b>Prodotto dei coefficienti merito intrinsechi</b>		<b>∏ cm.(i)</b>		<b>0,64</b>
Vmin.OMI < VM > Vmax.OMI				
Valore di mercato (al mq) ATTUALE	Vbase.OMI x ∏ cm.(i)	VM.a (mq)		<b>518,68</b>
<b>Superficie commerciale vendibile (manuale OMI)</b>		<b>SCV</b>		<b>27,15</b>
Valore di mercato ATTUALE	VM.a (mq) x SCV	VM.a (tot)		<b>14.082,00</b>

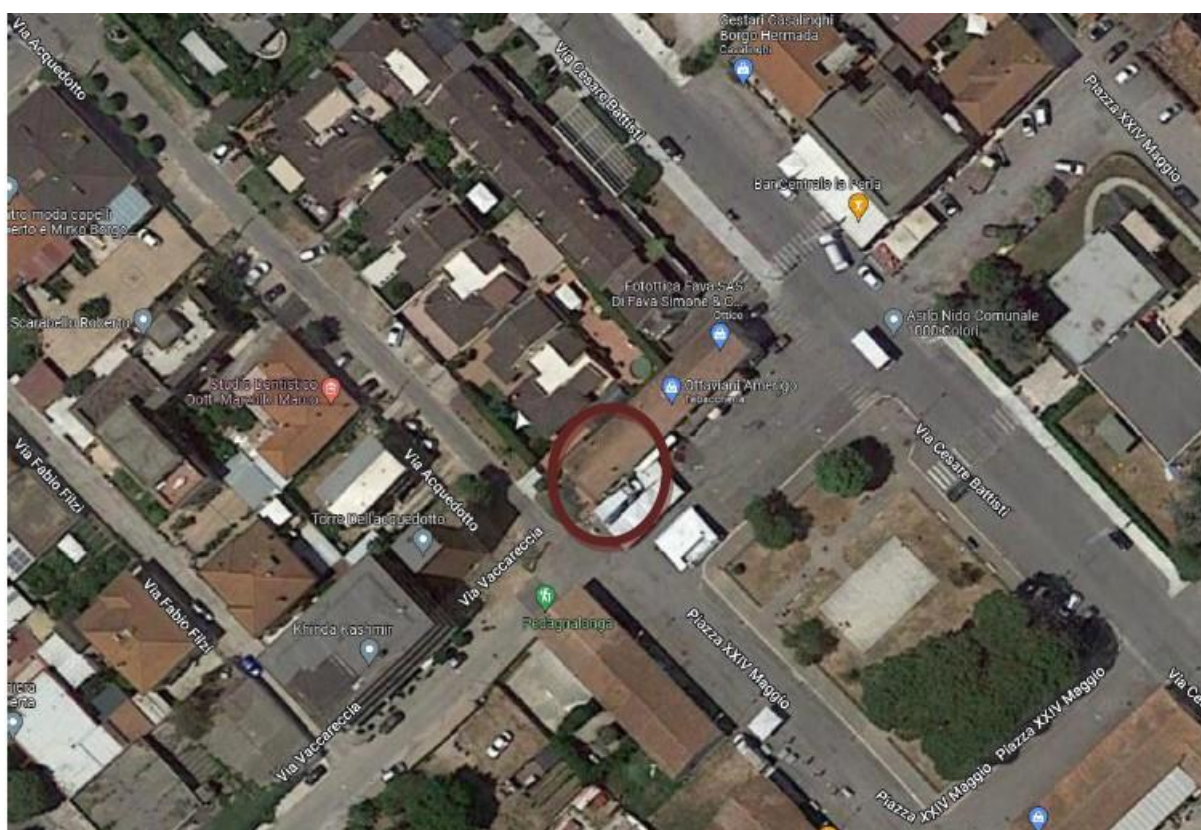
## E – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

### 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.

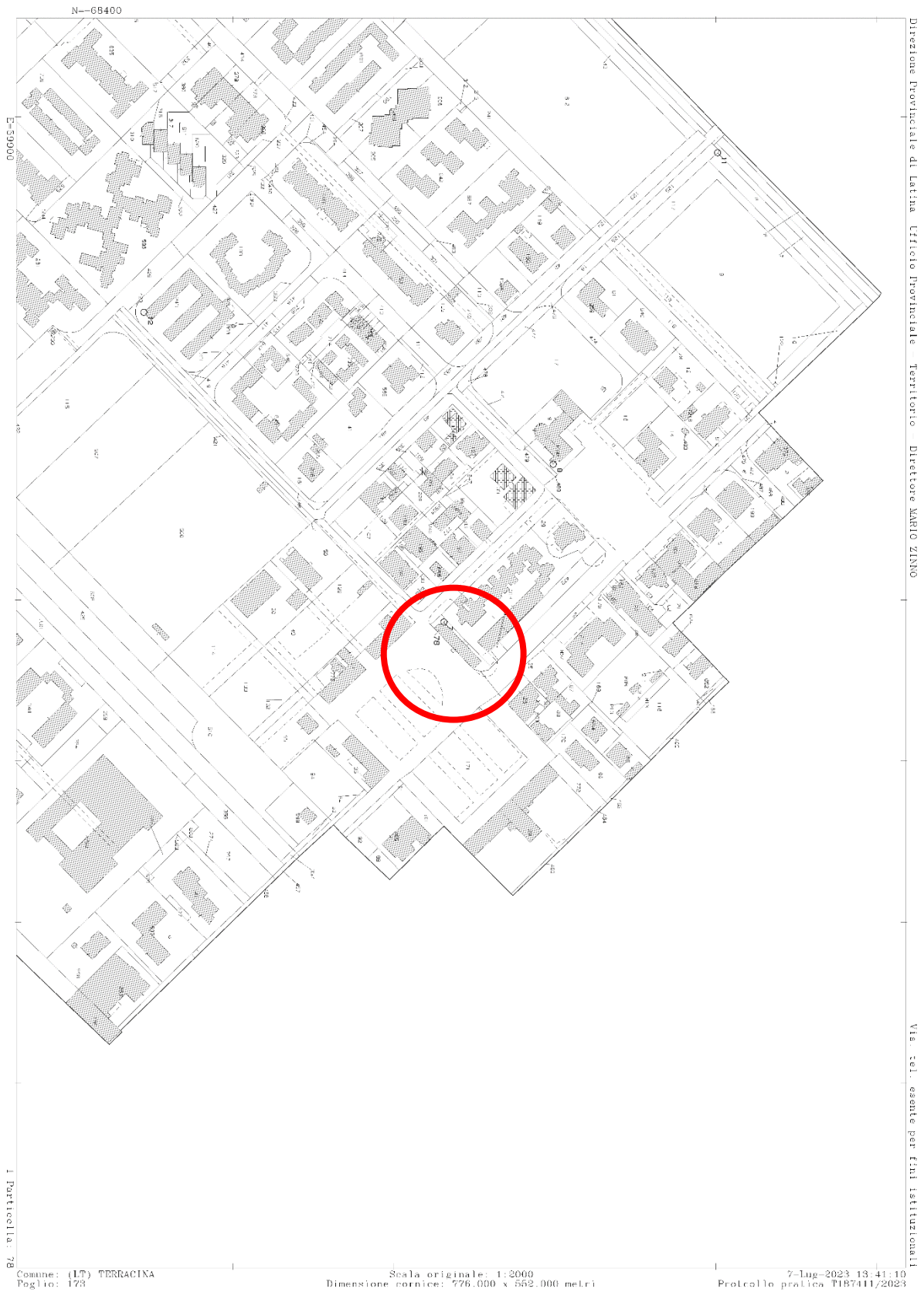
## F – ALLEGATI

### F.1 – Inquadramento territoriale



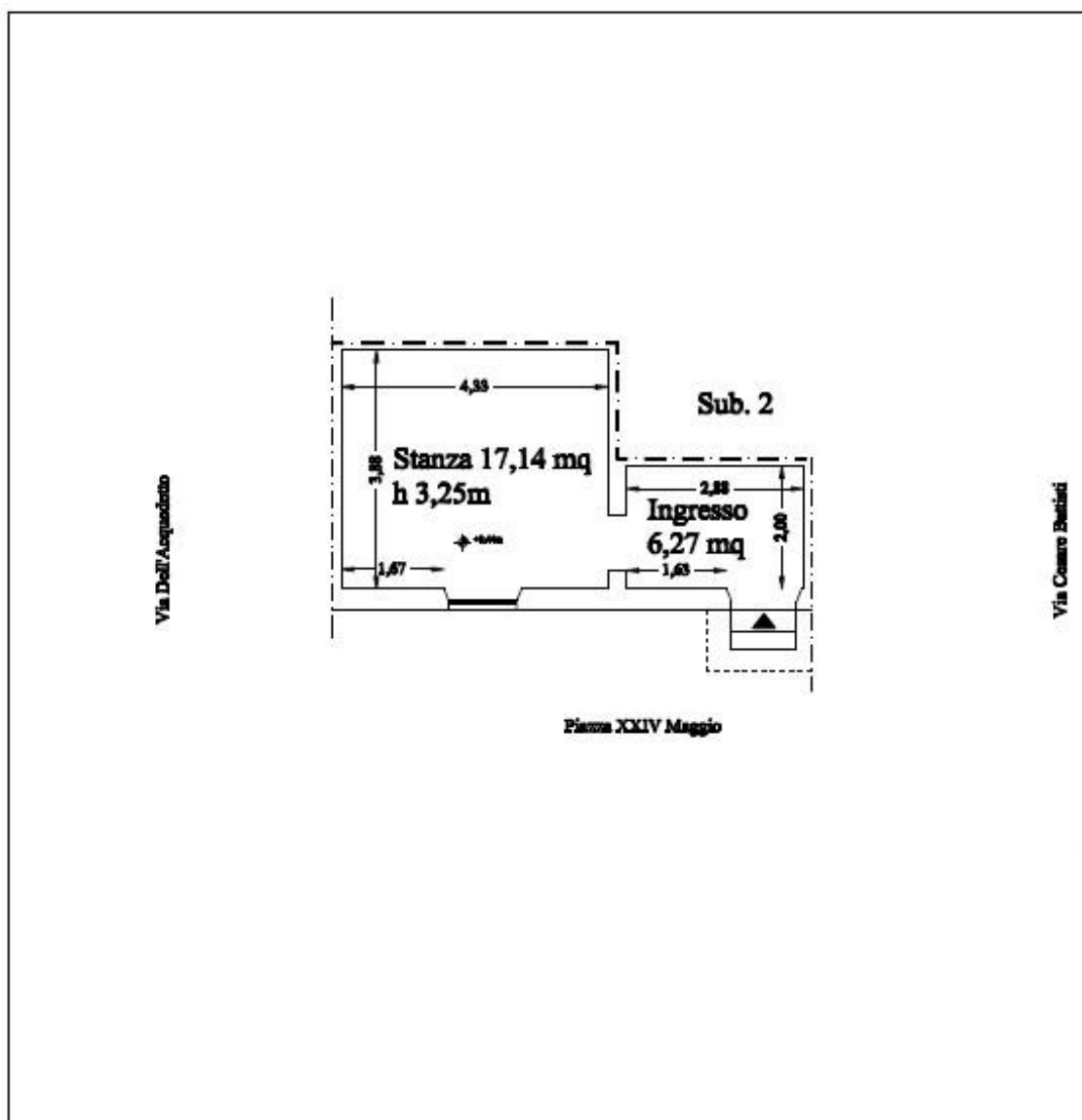


## F.2 – Mappa Catastale (Foglio 173 mappale 78)



## 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

