



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE BILANCIO, GOVERNO
SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO
AREA POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI DEMANIALI E
PATRIMONIALI

COMUNE DI SAN DONATO VAL DI COMINO (FR)

TERRENO EDIFICABILE in via Pretale
Fg.16 Part.829

PERIZIA DI STIMA



I REDATTORI

Geom. Vecchi Franca

Geom. Temperanza
Nellino

Geom. Rinaldi Mario

IL DIRIGENTE

SOMMARIO

A - ASPETTI GENERALI

A.1- Scopo della valutazione

B – DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 - Cenni storici della zona di ubicazione dell'immobile

B.2 - Ubicazione dell'immobile

B.3 - Inquadramento urbanistico

B.4 – Vincoli presenti

B.5 – Stato manutentivo

B.6 – Stato Locativo

B.7 – Inventario dei beni immobili Regionali

C – DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE E REPERITA

C.1 - Proprietà

C.2 – Situazione Catastale

D – CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

E – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

E.1 – Banca dati delle quotazioni immobiliari

E.2 - Calcolo estimativo

E.3 – Conclusioni

F – ALLEGATI

F. 1 – Certificato destinazione urbanistica

A - ASPETTI GENERALI

A.1- Scopo della valutazione

La presente stima viene redatta a seguito della domanda della signora Coletti Sabrina del 09/07/2020 prot. 611960 e successive integrazioni del 20/07/2022 prot. 716672, con la quale si manifesta l'interesse all'acquisto di una particella di terreno Fg. 16 numero 13/parte in comune di S.Donato Val di Comino (FR), già appartenuta alla sua famiglia, ed in parte espropriata per la realizzazione di una casa cantoniera da costruirsi a cura dell'Anas per effetto di decreto numero 16491/69 e relativo provvedimento di occupazione del 09/02/1971 prot. 5620, ed indennità di esproprio notificata in data 05/01/1979 prot. 439.

Per effetto del passaggio della strada alla Regione Lazio, la proprietà è di quest'ultimo Ente.

B – DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 Descrizione dell'immobile

La originaria particella fg 16 n 13 è stata parzialmente espropriata dall'Anas, il frazionamento della porzione necessaria alla costruzione di una casa cantoniera, ha inizialmente generato le particelle, f 16 n 475 (casa cantoniera con corte annessa), e la particella di terreno 508 di mq 1.665.

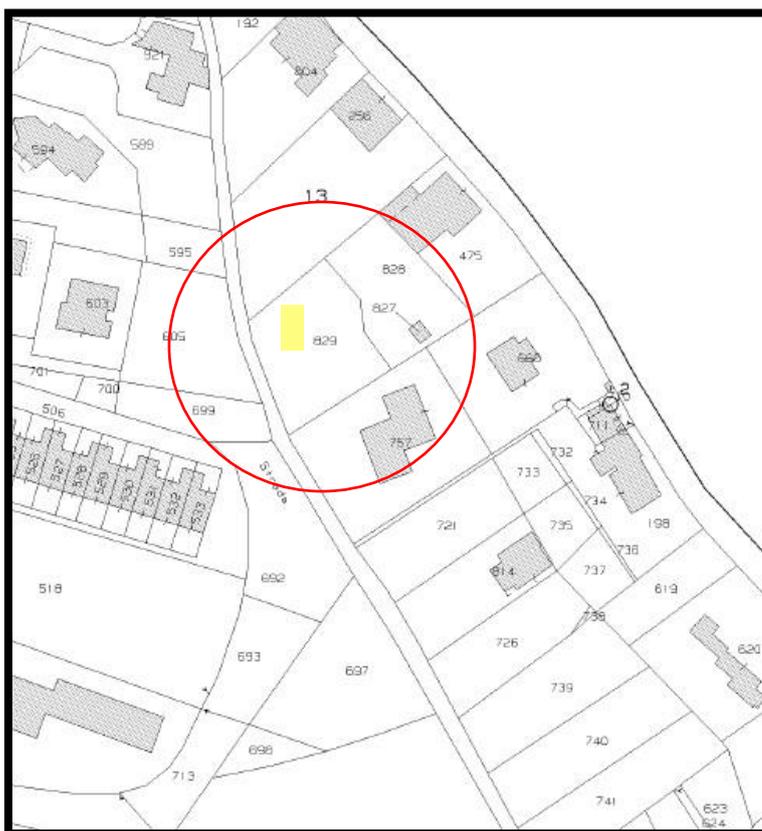
Successivamente la particella 508 è stata ulteriormente frazionata, e dalla sua soppressione sono state generate :

-le particelle nn. 828 e 827 di mq 676,00 e mq 16,00 , ubicate immediatamente a confine con la casa cantoniera , ben delimitate da muretti di recinzione, ed a servizio della casa cantoniera stessa in quanto ne costituiscono rispettivamente lo spazio di manovra degli automezzi e lo spazio per il deposito di attrezzi di vario genere;

-la particella 829 di mq 973,00 posta a quota più bassa rispetto alle altre , non è utilizzata come spazio a servizio della casa cantoniera e confina con la residuale particella 13 di proprietà dei sigg. Coletti Walter e Silvana. **La particella fg 16 n 829 è l'oggetto della manifestazione di interesse avanzata dalla sig.ra Coletti Sabrina.**

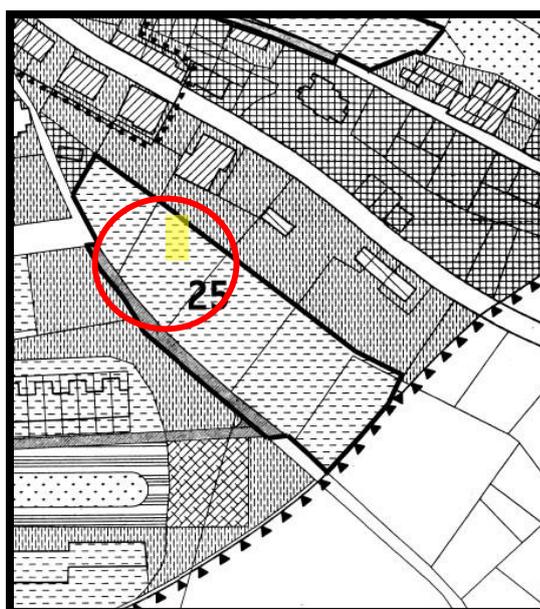
B.2 - Ubicazione dell'immobile

La particella di che trattasi è ubicata in prossimità del centro abitato di S.Donato Val di Comino ed è sita a confine con la strada comunale Via Pretale, come si evince dall'allegato estratto di mappa che segue:



B.3 – Inquadramento urbanistico

I terreni ricadono nella zona "C1" del vigente PRG, come da certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente stima.



B.4 – Vincoli presenti

La zona non è sottoposta ai vincoli ne dichiarativi ne ricognitivi del P.T.P.R. come dimostrano le tavole di seguito allegate:

TAVOLA "A"

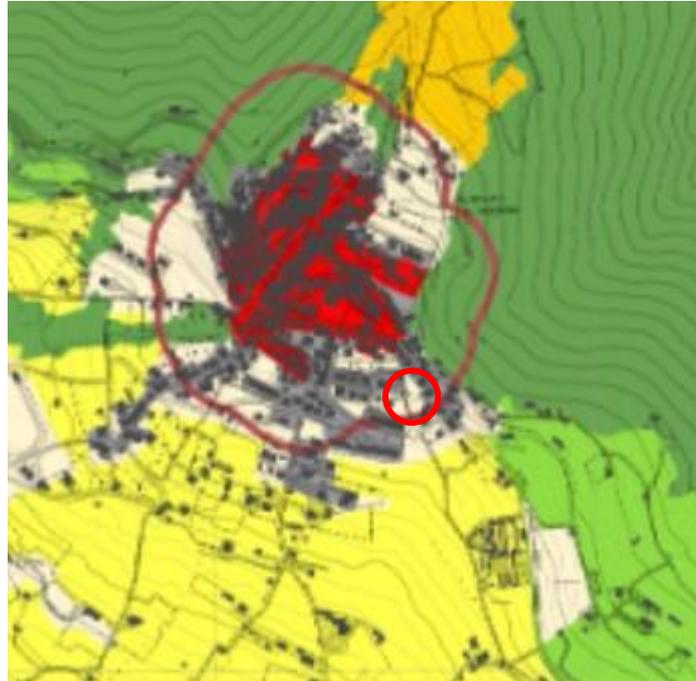
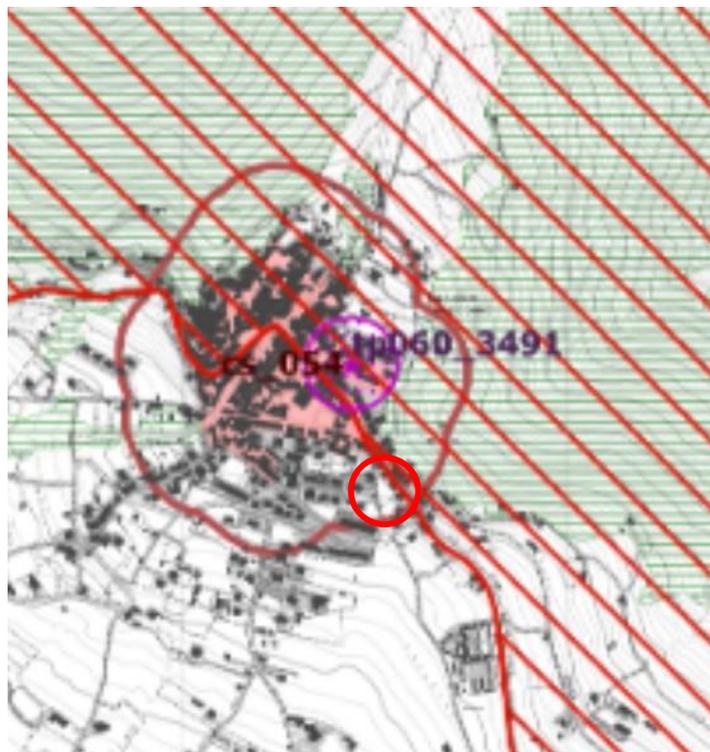


TAVOLA "B"



B.5 – Stato manutentivo

Il terreno di che trattasi risulta al momento in stato di semi abbandono dove è presente una folta vegetazione.

B.6 – Stato locativo

Il terreno in trattazione al momento non risulta locato.

B.7 – Inventario dei beni immobili Regionali

L'ente di provenienza del terreno è ANAS.

Il bene riportato al foglio 16 part. 829 è inserito nell'Inventario dei Beni Immobili Regionali Libro 17 (Aggiornamento dicembre 2022) nell'allegato A.3-A posizione n. 110 – **PATRIMONIO INDISPONIBILE IMMOBILI DI PERTINENZA STRADALE TERRENI (EX ANAS).**

107	V		12/10/2001	ANAS	SAN CESAREO	RACCORDO DI FIUGGI KM 74+300 - VIA DI FIUGGI - PRENESTINA NUOVA	54	213	ORTO	1	0	4	50	SFITTA
108	V		12/10/2001	ANAS	SAN DONATO VAL DI COMINO	VIA FORCA D'ACERO KM 29+000 - VIA FORCA D'ACERO	16	827	ENTE URBANO		0	0	16	SFITTA
109	V		12/10/2001	ANAS	SAN DONATO VAL DI COMINO	VIA FORCA D'ACERO KM 29+000 - VIA FORCA D'ACERO	16	828	ULIVETO	1	0	6	76	SFITTA
110	V		12/10/2001	ANAS	SAN DONATO VAL DI COMINO	VIA FORCA D'ACERO KM 29+000 - VIA FORCA D'ACERO	16	829	ULIVETO	1	0	9	73	SFITTA

L'immobile pur essendo inserito nell'inventario dei beni patrimoniali quale patrimonio indisponibile, tuttavia risulta ricompreso nell'allegato **18 "Elenco dei beni immobili soggetti a valorizzazione e/o alienazione di cui all'art. 11, comma 2, lettera D, l.r. 11/2020"** di cui al **Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2023/2025, approvato con Legge Regionale 30/03/2023 n° 2.**

110	V		12/10/2001	ANAS	SAN DONATO VAL DI COMINO	VIA FORCA D'ACERO KM 29+000 - VIA FORCA D'ACERO	16	829	ULIVETO
-----	---	--	------------	------	--------------------------	---	----	-----	---------

C – DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE E REPERITA

C.1 – Proprietà

Titolo di proprietà: il bene è intestato alla 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 NCT di S. Donato Val di Comino così come segue:

IDENTIFICATIVI CATASTALI							
	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superf.	Reddito	
						Domenicale	Agrario
N.C.T. S. Donato Val di Comino	16	829	Uliveto	1	00.09.73	€ 8,29	€ 4,02

D – CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il criterio di stima adottato avviene secondo il metodo di trasformazione mediante simulazione di una lottizzazione applicando gli indici del Piano Regolatore del Comune di San Donato val di Comino, (vedasi paragrafo E.2 che segue).

E – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

E.1 – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2							
Provincia: FROSINONE							
Comune: S DONATO VAL DI COMINO							
Fascia/zona: Periferica/STRADA COM.LE PER ALVITO, VIA FOSSO, VIA PATRE, VIA PI AVE, VIA FORCA D ACERO, VIA BELFIORE							
Codice zona: D2							
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	
Abitazioni civili	Normale	530	720	L			
Box	Normale	285	430	L			

E.2 Calcolo estimativo (attraverso il valore di trasformazione):

E' doveroso segnalare che il valore di mercato OMI per le civili abitazioni è pari ad un massimo di € 720,00/mq, di un gran lunga inferiore al costo di realizzazione tecnica di cui al DM 5 agosto 1994, aggiornato per la Regione Lazio in € 1069.46 (oltre oneri aggiuntivi previsti dallo stesso decreto). Tale differenza evidenzia un disagio di mercato immobiliare per il comune di che trattasi, quindi a parere dei sottoscritti estimatori, il criterio di calcolo non può che essere quello della determinazione del valore attraverso l'incidenza percentuale dell'area in rapporto al costo di costruzione. In breve, il valore del terreno edificabile può essere definito come una percentuale, di solito dal 10 al 30% del costo di costruzione, a seconda delle caratteristiche più o meno apprezzabili del terreno stesso. Si procede pertanto, innanzi tutto, alla simulazione di ipotesi di inserimento urbanistico riassunto nel prospetto che segue:

In applicazione delle NTA pubblicate sul sito Internet del Comune di San Donato Val Comino (Superficie fondiaria residuale per edilizia convenzionata)			
		U.M.	Totali
INTERO COMPARTO			
Superficie dell'intero comparto n° 25		mq	5220,00
Indice territoriale (IT) = 0,6 mc/mq			
Volume realizzabile nel comparto (5.220,00x0,60)		mc	3132,00
Indice Capitario = 3.132,00/100		n.	31,32
Calcolo standard = 31,32 x 18 mq ad abitante		mq	563,76
Superficie fondiaria (mq 5220,00 - 563,76)		mq	4656,24
Calcolo Indice fondiario del comparto (mc 3132,00/4.656,24)		mc/mq	0,70
			Arrotondata
LOTTO INTERESSATO			
Lotto particella n. 529 in zona C1		mq	973,00
Volume realizzabile lotto secondo indice territoriale (973,00x0,60)		mc	583,8
Indice Capitario = 583,80 / 100		n.	6,00
			Arrotondata
Calcolo standard = 6 x 18 mq ad abitante		mq	108,00
Lotto fondiario (part. 829) - (973,00-108,00)		mq	865,00
Volume realizzabile del lotto (mq 865,00x0,70)		mc	605,50
Considerando un'altezza di piano media di m 3,00 è possibile realizzare una superficie commerciale pari a:		mq	201,83
TOTALE SUP. COMMERCIALE		mq	201,83

Determinazione del valore di stima attraverso il costo di costruzione:

CALCOLO DEL COSTO DI PRODUZIONE DEL FABBRICATO CAPANNONE TIPICO Kc ad uso Abitazione						
1	CBN = euro 1,069,46 aggiornato a giugno 2022					
					Cc al mq	mq edificabili
						Totali
A	Costo di costruzione residenziale			€ 1.069,46	201,83	€ 215.849,11
	Costo costruzione esercizi commerciali IVA INCLUSA					€ -
B	Miglioramento requisiti acustici ed igrotermici max 6%	3,00%			610,00	€ -
C	Intervento in zona sismica max 7%	7,00%		€ 215.849,11		€ 15.109,44
D	Tipologia onerosa (Schiera e singola) max 5%	0,00%				€ -
E	Edificazione su terreni accidentati max 5%	0				€ -
F	Interventi localizzati in comuni sopra i 500 m slm con	3,00%		€ 215.849,11		€ 6.475,47
G	Oneri professionali max 18% (Voci A-B-C-D)	0,00%				€ -
H	Oneri di Permesso a Costruire legge 10/77 = 5% di A	5,00%		€ 215.849,11		€ 10.792,46
I	Utile del promotore edilizio max 15%	15,00%		€ 215.849,11		€ 32.377,37
L	Spese di rogito e ipocatastali	6%		€ 215.849,11		€ 12.950,95
M	Pubblicità immobiliare	2%		€ 215.849,11		€ 4.316,98
N	Incidenza pargheggi	0		€ -		€ -
Kc	Costo Totale					€ 297.871,77
Considerando l'incidenza dell'area pari al 10% del costo di costruzione, viste le peculiarità della zona, si ha il seguente valore del lotto: (€ 297.871,77 x 0,10) =						€ 29.787,18

E.3 – Conclusioni

A conclusione della presente stima si può affermare che il valore di mercato possa riconoscersi pari ad euro **29.787,18** (Euro ventinovemilasettecentottantasette/18);

Ciò esposto si ritiene utile segnalare che l'area 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 – Certificato destinazione urbanistica

**COMUNE DI SAN DONATO VAL DI COMINO**
Provincia di Frosinone
www.comune.sandonatovaldicomino.fr.it

TEL. 0776/508701 - FAX 0776/508918 PIAZZA LIBERTÀ, 25A - CAP 03046 C.F. 00255330607
info@comune.sandonatovaldicomino.fr.it
statocivile.sandonatovaldicomino@legalmail.it

PROT 55M 20 LUG 2022

SERVIZIO TECNICO COMUNALE

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Vista la richiesta, assunta al protocollo dell'Ente con il n. 5503 del 20.07.2022, della Sig.ra **Coletti Sabrina**, nata a Roma il 20.05.1977, C.F.: CLTSRN77E60H501Z, in qualità di richiedente;

Visti gli atti d'ufficio;

Visto lo strumento urbanistico in vigore: P.R.G. adottato con Deliberazione di C.C. n° 50/79 ed approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n. 893 del 24/02/1987;

Vista la deliberazione Giunta Regionale n. 873 del 05/07/2002, di "Approvazione della Variante a P.R.G. del Comune di San Donato V.C.";

Visto il D.M. 22/05/1985;

Visto l'art. 30 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", approvato con D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

Dato atto della verifica demaniale in corso di esecuzione;

CERTIFICA

Che il seguente terreno sito nel Comune di *San Donato Val di Comino* e riportato in Catasto Terreni come segue:

- **Foglio n° 16 particella n. 829;**
ricade in **zona C1 "Espansione edilizia"** del PRG vigente;

Si certifica altresì

- **Che** la particella oggetto della presente certificazione, rientra nell'ambito di applicazione del Tit. II delle norme di attuazione e misure di salvaguardia del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Bacino dei Fiumi Liri Garigliano e Volturno - approvato con D.P.C.M. 12/12/2006, così come definito con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52/09;
- **Che**, per quanto è stato possibile accertare, il suddetto terreno non risulta gravato da uso civico.





COMUNE DI SAN DONATO VAL DI COMINO

Provincia di Frosinone

www.comune.sandonatovaldicomino.fr.it

TEL. 0776/508701 - FAX 0776/508918

PIAZZA LIBERTÀ, 25A - CAP 03046

C.F. 00255330607

info@comune.sandonatovaldicomino.fr.it
stato.civile.sandonatovaldicomino@legaimail.it

Richiamo alle norme del PRG vigente:

Art. 13 - Zona C1 - Espansione edilizia

Fanno parte di questa zona aree agricole, con norme valenze ambientali limitate al centro urbano, per tanto adatte ad essere coinvolte nel processo di trasformazione. Destinazioni d'uso: residenza, negozi, uffici, pubblici esercizi.
In della zona il piano si attua attraverso un progetto unitario, che può essere un piano particolareggiato, o di lottizzazione e convenzionata di iniziativa privata esteso all'intero ambito individuato nella tavola di zonizzazione.
I parametri sono i seguenti: IT = 0,00 metri - Dc = 10 mt - Dc = 5 mt - Dc = 5 mt delle strade comunali e di districazione o le maggiori distanze previste dal Codice della Strada - H = 10 mt.
In sede di predisposizione dei piani attuativi dovrà essere garantita la dotazione degli spazi per servizi pubblici prevista dal DM 1444/68.
E' consentito proporre una dilatazione differente del verde pubblico, dei percorsi pedonali, dei parcheggi e delle strade di penetrazione sempre nel rispetto delle indicazioni della tavola di piano e delle superfici risultanti dalle previsioni assenti e purché sia dimostrato il coesistenza dei proprietari comunque interessati ai cambiamenti di zona.
L'area circostante il fabbricato deve essere sistemata a giardino, eventualmente recintata con muretti di altezza non superiore ad 80 cm, oppure da siepi. Le costruzioni accessorie dovranno essere inserite nella sagoma dell'edificio.

Si rilascia in carta resa legale per gli usi consentiti.

Fogli n° 01 facciate n° 02.

San Donato Val di Comino, li 20.07.2022

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Vice Sindaco Carlo Rufo



Il Responsabile del Servizio Edilizia
Lavori Pubblici e Patrimonio
Ing. Stefano Polsinelli



Diritti di segreteria € 50,00 pagati in data 20.07.2022
ID transazione 022200000031291



N. Reg. 21 /2022

