

POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI

PERIZIA DI STIMA

**BORGO HERMADA
TERRACINA - LT
foglio 173 particella 36 sub. 3,**



IL REDATTORE
Ing. Giovanni BOTTONI

IL DIRIGENTE
Arch. Carlo ABBRUZZESE

Relazione

Oggetto della stima

Scopo della presente relazione è la stima del più probabile valore di mercato di un'immobile appartenente al patrimonio disponibile della Regione Lazio, in vista della sua alienazione.

Inquadramento territoriale ed urbanistico:

L'immobile sito nel Comune di Terracina (LT) località Borgo Hermada , in Piazza XXIV Maggio n. 22 (ex Via degli Dei n. 5), distinto in catasto al foglio 173 particella 36 sub. 3, di proprietà della Regione Lazio ex Legge enti dismessi Opera Nazionale Combattenti (ONC).

Anno di costruzione oltre 70 anni (da verificare interesse culturale art 12 DLgs n 42/2004).

Il fabbricato ricade, come da consultazione on line del PRG di Terracina e relative norme tecniche in zona di espansione C3:

- La zona non è sottoposta da alcun vincolo dichiarativo e ricognitivo del P.T.P.R adottato.

Descrizione immobile:

L'immobile, realizzato su un piano, è costituito da un locale Garage/rimessa per una superficie utile catastale pari a mq. 33,00 e una superficie lorda catastale pari a 42,00.

La struttura portante è realizzata in muratura tradizionale con copertura a due falde realizzata con capriate in legno e tegole del tipo Portoghese.

Nella scheda rilevazione/censimento del 21/06/2012 non è stato accertato il bene a causa della mancanza di chiavi.

Da una verifica esterna dell'immobile, il tetto che ricopre la struttura risulta essere in cattivo stato di conservazione e necessita di ordinaria e straordinaria manutenzione, così come per le rifiniture dell'unità immobiliare si rendono necessari interventi manutentivi.

L'unità immobiliare fa parte di un complesso a schiera di locali depositi e commerciali, al momento del censimento risulta libero, lo stesso era utilizzato un tempo, dai dipendenti della SAZ di Terracina come rimessa delle auto di servizio, poi una volta riconsegnate le autovetture il locale è stato chiuso.

IMMOBILE DA ALIENARE

L'unità immobiliare è situata in Piazza XXIV Maggio n. 22 (ex Via Degli Dei n. 5), è composto da unico locale adibito a garage/rimessa in cattivo stato di manutenzione della superficie lorda utilizzata per il calcolo pari a mq. 42,00, al momento non risulta utilizzato come meglio specificato dalla scheda di censimento redatta da Lazio Service;

identificativi catasto	Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categ	Classe	Mq. lordi	R.Cat.
Deposito/Magazz.	173	36	3	T	C6	3	42	€ 88,62

Nell' Inventario dei Beni immobili della Regione Lazio aggiornato al 22/12/2020 il bene è catalogata nell' Allegato B.1.2 – Patrimonio disponibile Uso Diverso.

N°	Provenienza				Comune	Identificativi Indirizzo Catastale				Identificativi catastali				Classe	Consistenza		
	Titolo	Numero	Data	Ente		Denominazione - Civico	Scala	Piano	Interno	Foglio	Particella	Sub	Categoria		Vani	mq	mc
183	V	603386	17/01/1980	ONC	TERRACINA	LOCALITÀ B.GO HERMADA VIA DEGLI DEI, 5	0	0	173	36	3	C/6	2	0,00	33,00	0,00	SFITTA

Si procederà alla stima dell'immobile, considerando la seguente superficie lorda (L):

GARAGE/RIMESSA = **mq. 42,00**

STIMA - STATO ATTUALE -

STIMA IMMOBILE DA VENDERE

In relazione a quanto sopra si procederà alla valutazione dell'immobile in base al prezzo di mercato con i seguenti parametri medi desunti dall' O.M.I. relativi alla zona ove lo stesso è ubicato con dati aggiornati al 2° Semestre 2020, in relazione alle caratteristiche dell'immobile ragguagliato con gli opportuni coefficienti che tengano conto dei principali aspetti manutentivi e territoriali dell'ambito urbano in cui è inserita.

COMUNE	Terracina (Borgo Hermada)	PROV.	Latina
ZONA OMOGENEA	Borgo Hermada	COD.	E5
TIPOLOGIA PREVALENTE	Garage/rimessa	Des.	Garage
	VALORI	MIN	MAX
Valori commerciali al MQ per la zona omogenea (OMI)	(VC.OMI)	345,00	470,00
Valori delle locazioni al MQ/mese per la zona omogenea	(VL.OMI)	1,3	1,80
Tasso di fruttuosità annua per la zona omogenea	VL.OMI x 12 x 0.9 / VC.OMI	4,07%	4,14%

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche e aspetti principali dell'immobile

-Posizione: coefficiente che tiene conto dell'aspetto relativo alla localizzazione (centralità dell'ubicazione rispetto al centro cittadino ed all'intensità della circolazione sia pedonale che veicolare, localizzazione in zona più o meno attrezzata, facilità di parcheggio nelle vicinanze ecc.);

-Consistenza : coefficiente che tiene conto dell'aspetto dimensionale relativo alla consistenza del bene;

-Stato Conservazione: coefficiente che tiene conto dell'aspetto tipologico e tecnologico del bene (vetustà, tipologia e stato conservativo delle strutture, dei paramenti murali interni ed esterni e delle

finiture interne; dotazione, tipologia ed efficienza degli impianti, adeguamenti a norme di sicurezza, ecc.);

-Caratteri tecnologici/panoramicità: coefficiente che tiene conto della distribuzione interna, della tipologia strutturale, delle qualità architettoniche ed estetiche, dell'esposizione e della panoramicità;

-Tipologia: coefficiente che tiene conto della specifica destinazione d'uso;

Da quanto sopra, sarà determinato un valore unitario elementare derivato (**i**) riferito all'immobile su cui si vuole conoscere il valore, ottenuto dalla formula seguente:

$$i = a \times g$$

in cui:

i = valore unitario a mq

a = valore unitario di mercato

g = prodotto dei coefficienti di merito

Esplicitiamo il valore unitario del bene di riferimento e il valore relativo dei coefficienti di merito derivanti dal seguente schema:

CALCOLO COSTO BASE DELLA COMPRAVENDITA				
COEFFICIENTI DI MERITO (estrinseci)		cm.(e)	scelta	valore
TIPOLOGIA	Casa singola	1,04		
	Casa a schiera	1,02		
	<i>Plurifamiliare</i>	1,00		
FINITURE	Signorili	1,05		0,90
	Civili	1,00		
	<i>Economiche</i>	0,90	x	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00		
	<i>Assente 2° piano</i>	0,95		
	Assente 3° piano	0,88		
	Assente 4° piano	0,80		
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,05		
	<i>Singolo</i>	1,00		
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05		
	Centrale	1,00		
	<i>Assente</i>	0,80		
SPAZI COMUNI	Parco	1,06		
	Giardino	1,04		
	<i>Cortile</i>	1,02		
	Assenti	1,00		
PARCHEGGIO COMUNE	<i>Posto auto per UI</i>	1,04		
	<i>Assente</i>	1,00		
ESPOSIZIONE	Panoramica	1,05		0,95
	<i>Doppia/ordinaria</i>	1,00		

	Strada pubblica	0,95	x	
	Cortile interno	0,90		
Prodotto dei coefficienti merito estrinseci		\prod cm.(e)		0,85
Vmin.OMI < Vbase.OMI > Vmax.OMI				
Valore di mercato su base OMI	Vu.OMI (minimo) x \prod cm.(e)	Vbase.OMI		293,25
COEFFICIENTI DI MERITO (intrinseci)				
		cm.(e)	scelta	valore
VETUSTA/DEGRADO	Meno di 5 anni/assente	1,04		0,80
	Da 5 a 15 anni/modesto	1,02		
	<i>Da 15 a 30 anni/ordinaria</i>	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	1,02		
	<i>Ordinaria/Sufficiente</i>	1,00		
	Medio/insufficiente	0,90		
	Alto/Scadente	0,80	x	
Prodotto dei coefficienti merito intrinseci		\prod cm.(i)		0,64
Vmin.OMI < VM > Vmax.OMI				
Valore di mercato (al mq) ATTUALE	Vbase.OMI x \prod cm.(i)	VM.a (mq)		187,68
Superficie commerciale vendibile (manuale OMI)		SCV		42,00
Valore di mercato ATTUALE	VM.a (mq) x SCV	VM.a (tot)		7.882,56

CONCLUSIONI

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in trattazione si opera il prodotto del più probabile valore unitario sopra determinato per la consistenza lorda ragguagliata calcolata, come riportato nella seguente tabella:

Più probabile valore di mercato	€/mq 187,68
Superficie complessiva ragguagliata	€/mq 42,00
Più probabile valore di mercato complessivo immobile	€. 7.882,56

Pertanto sulla base delle ipotesi specificate e del procedimento estimativo seguito si perviene al più probabile valore di mercato del bene in parola pari in cifra tonda di **€. 8.000,00 (Euro ottomila/00)**.

Detto valore è stato attribuito all'immobile in esame nel presupposto che essi risultano liberi da oneri, vincoli servitù attive e passive di qualsiasi natura.

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 più o meno 10% circa e, pertanto, in tale ambito può collocarsi

il prezzo di alienazione del bene, senza pregiudicare la correttezza e l'attendibilità del relativo criterio estimativo.

Allegati:

- Foto
- Estratto di mappa
- Planimetrie degli immobili
- Estratto PRG di Terracina
- Copia visura catastale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

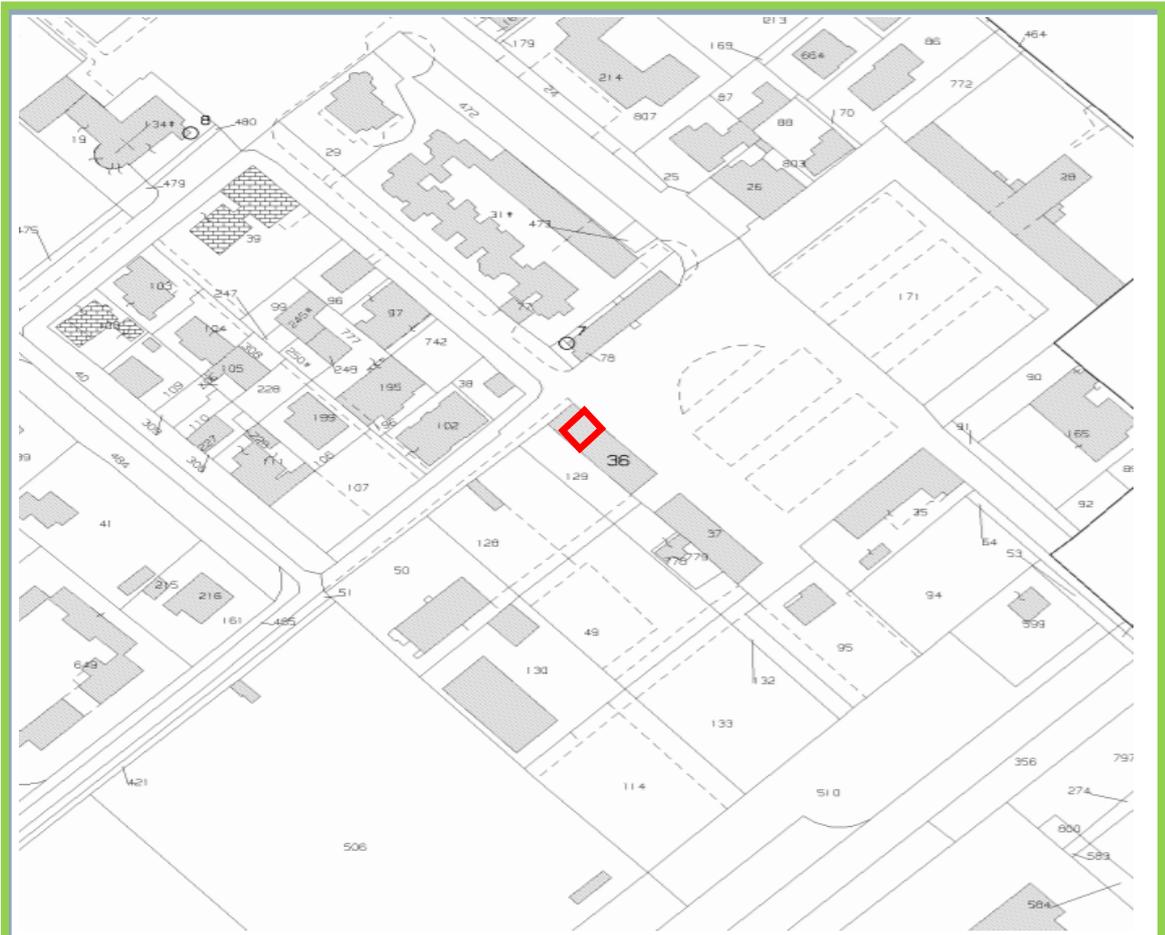


Foto n. 1

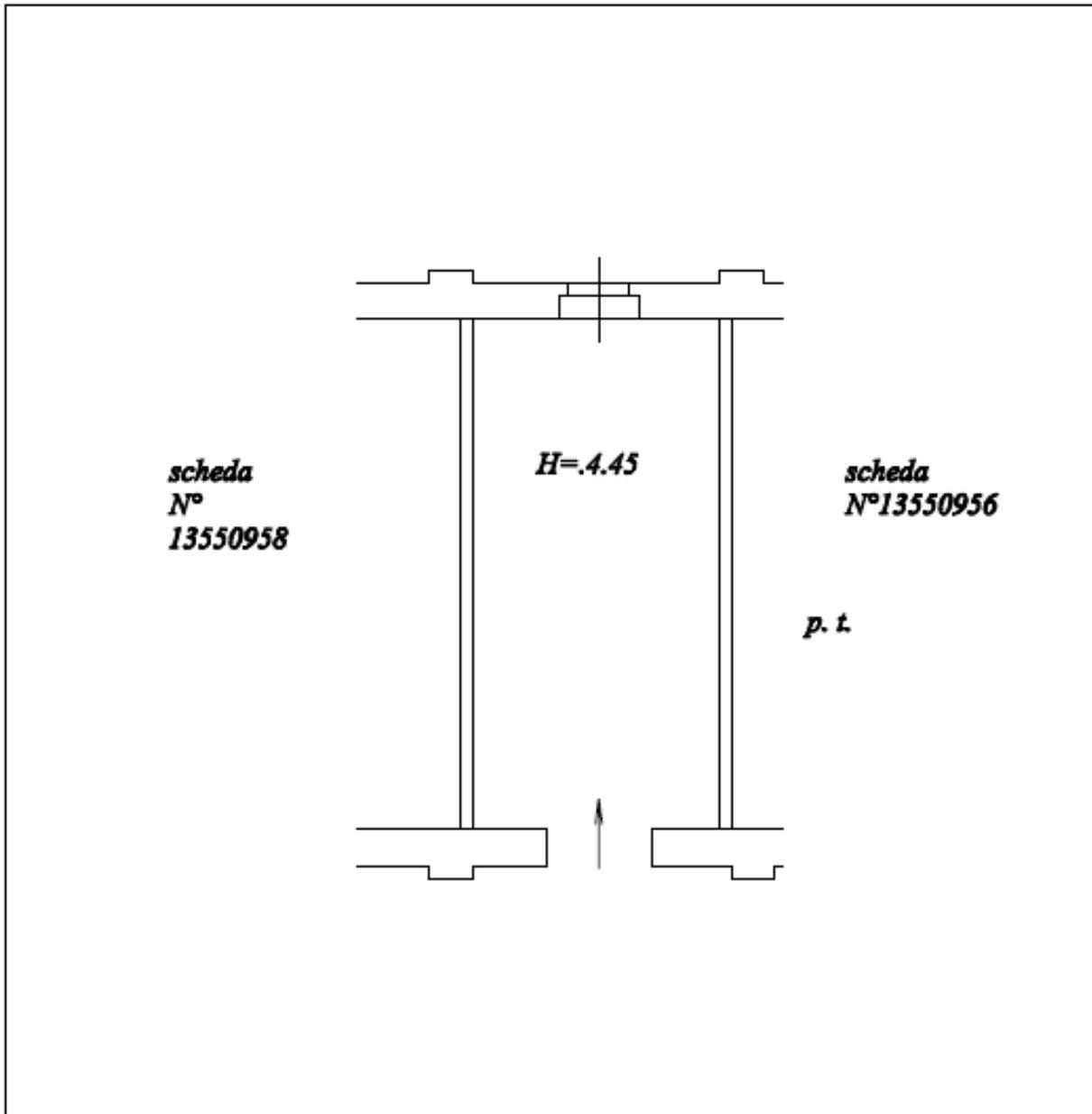


Foto n. 2

ESTRATTO DI MAPPA – FOGLIO 173 PARTICELLA 37 SUB. 2



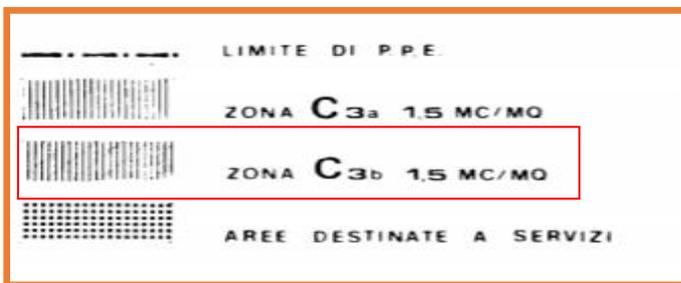
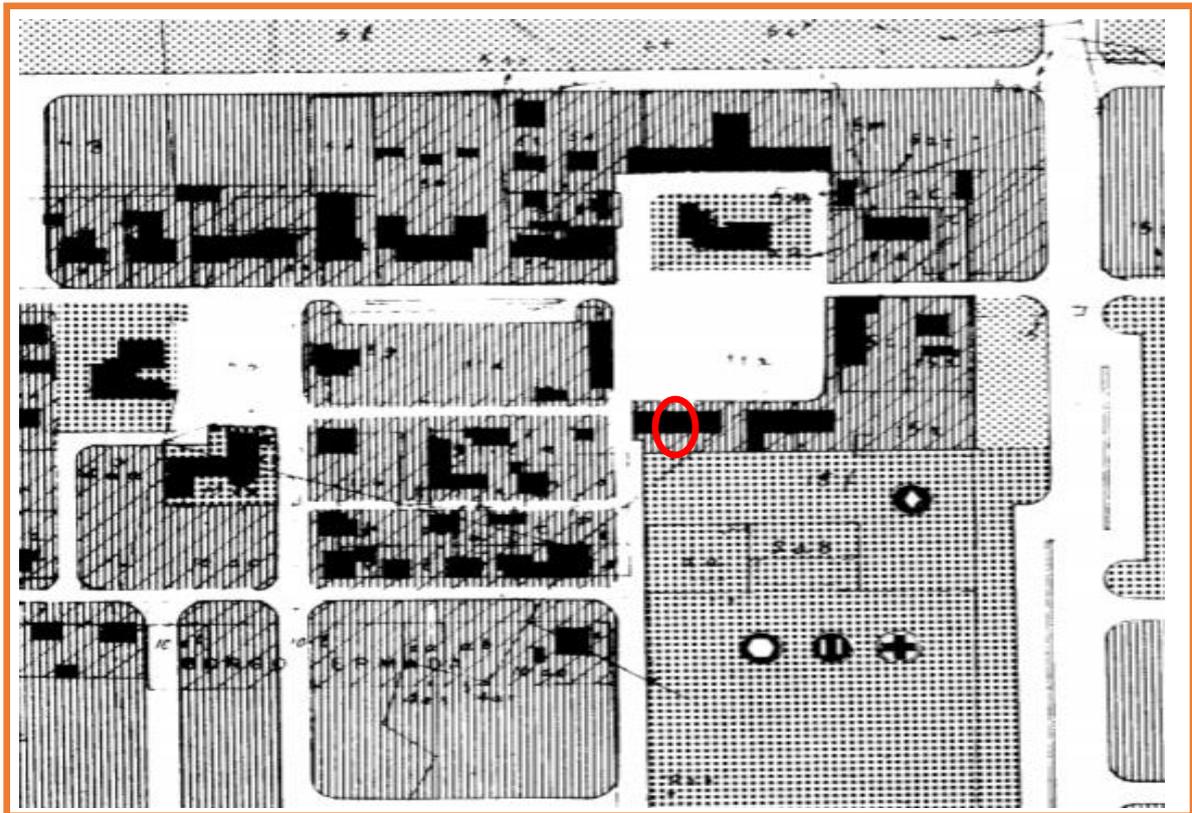
PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE - FOGLIO 173 PARTICELLA 37 SUB. 2



PIANO TERRA
Rapp.1:100



ESTRATTO PRG - COMUNE DI TERRACINA - PPE BORGO HERMADA



**DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
E GESTIONE DEL TERRITORIO
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
*Servizio Urbanistica***

OGGETTO:
Destinazione Urbanistica.

Addi 03.07.2012

IL CAPO SETTORE

- Vista l'istanza presentata in data 21.06.2012, prot. n. 29664/I;
- Visto l'art.30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380;
- Vista la planimetria catastale agli atti;
- Ai soli fini di indicare la destinazione di zona in riferimento agli strumenti urbanistici comunali;
- Visto il provvedimento sindacale prot. n. 29761/U del 21.06.2012 di conferimento al sottoscritto della responsabilità tecnico-gestionale del Settore Urbanistica;
- Vista la disposizione di servizio n. 01/2012 di organizzazione dell'intestato Settore Pianificazione Urbanistica;

A T T E S T A

Fatti salvi i vincoli procedurali e quelli che interferiscono sull'edificabilità discendenti da normative sovraordinate,

- che l'appezzamento di terreno sito in Comune di Terracina distinto in Catasto Rustico al foglio 173 particella 36, è interessato dalle seguenti previsioni urbanistiche:

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO del Comprensorio di Borgo Hermada approvato dal Consiglio Comunale con atto n.166 del 27.02.1978:

- ZONA RESIDENZIALE "C3b" con indice fondiario di fabbricabilità 1,50 mc./mq.=====

VISURA CATASTALE E PLANIMETRIA CATASTALE



Direzione Provinciale di Latina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2021

Data: 21/06/2021 - Ora: 13.53.28 Fine
Visura n.: T218719 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TERRACINA (Codice: L120) Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 173 Particella: 36 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		173	36	3			C/6	2	33 m ²	Totale: 42 m ²	Euro 88,62	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/12/2015 protocollo n. LT0230968 in atti dal 02/12/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 114271.1/2015)

Indirizzo VIA DEGLI DEI n. 5, PIAZZA XXIV MAGGIO n. 5 piano: T.

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REGIONE LAZIO con sede in ROMA	80143490581*	(1) Proprieta' per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L120 - Sezione - Foglio 173 - Particella 36

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1978-XXXI MESS)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° **13550957**
Comune **Terracina** Ditta **O.N.C.**
Via **Borgo Ermada** in Seguire cognome, nome, patronimici del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1978-XVII, n. 662)

COMUNE di **TERRACINA**

Tallencino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO **13550957**

AVVERTENZA: Il presente tallencino deve essere tenuto a cura del dichiarante sulla planimetria (introdotta in tutti gli immobili denunciati con la presente scheda) da conservare ed avere all'articolo 7 del R.D.L. 13 aprile 1978-XVII, n. 662.

OPERA NAZIONALE COMBATTENTI

ORIENTAMENTO

SCALA n° 1:200

Compilata da:
ING. DOTT. LAMBERTO MALVASI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
iscritto all'Albo de **Geometri**
della Provincia di **LATINA**

Data **10/06/2021** Firma **Ing. Malvasi**

in 17/12/2021 - Comune di TERRACINA (L120) - c. Foglio: 173 Particella: 36 - Subalterno 3 -
O n. 5, VIA DEGLI DEI n. 5 piano: T.