



REGIONE
LAZIO

POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI
DEMANIALI E PATRIMONIALI

COMUNE DI SAN FELICE CIRCEO (LT)

PIANO DI LOTTIZZAZIONE, SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO B1/D,
LOC. BORGO MONTENERO, PARTICELLA DI PROP. DELLA REGIONE
LAZIO FOGLIO 21 PARTICELLA 65

PERIZIA DI STIMA



Geom. RINALDI Mario

Geom. TEMPERANZA Nellino

Geom. FALCONI Luciano

[Handwritten signatures of Geom. Rinaldi, Geom. Temperanza, and Geom. Falconi]

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

A - ASPETTI GENERALI

A.1- Scopo della valutazione

E' stato trasmesso dal comune di S. Felice Circeo con propria nota n. 4915 del 22.02.2016, acclarata al protocollo regionale in data 23.02.2016 prot.96238, un piano di lottizzazione in località Borgo Montenero in cui è ricompreso un appezzamento di terreno di proprietà della Regione Lazio distinto in catasto al foglio 21 particella n. 65.

A tal proposito con nota n. 181336 del 07.04.2016 la Regione Lazio, da un lato esprime il proprio nulla osta al comune in ordine alla realizzazione della lottizzazione proposta, dall'altro manifesta di non essere interessata a partecipare nella successiva realizzazione del piano medesimo, riservandosi di avviare tutte le procedure di legge per l'alienazione del terreno interessato dalla lottizzazione.

Tra le procedure da avviare trova priorità la valutazione del bene.

Scopo quindi della presente relazione è la stima del più probabile valore di mercato di detto terreno appartenente al patrimonio della Regione Lazio e proveniente dall'ex Opera Nazionale combattenti:

B – DATI DISPONIBILI O REPERITI

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

San Felice Circeo è un comune della provincia di Latina, si trova nell'Agro Pontino, dista 34 km da Latina e 98 km da Roma. Il suo territorio ha un'estensione di 3.139 ettari e di 10.064 abitanti.

Si sviluppa in due aree ben definite: una parte pianeggiante verso il Comune di Terracina e il promontorio che si affaccia verso il mare.

Il promontorio nel periodo quaternario era un'isola, mentre la pianura sottostante fu bonificata durante il periodo fascista.

La Cittadina di San Felice Circeo ha una storia antichissima che inizia con gli uomini di Neanderthal, durante i secoli successivi il Circeo sarà colonia romana prima, possesso dei Templari durante il Medioevo, feudo dei Caetani e infine roccaforte Pontificia.

Il promontorio del Circeo sul versante meridionale è caratterizzato dalla presenza di numerose grotte, dove, gli studi effettuati dal Prof. Alberto Carlo Blanc, portarono alla luce molti reperti del periodo preistorico con i quali si accertò che le stesse erano state abitate dall'uomo di Neandertal.

In epoca pre-romana il territorio fu abitato da Sabini ed Etruschi prima e in seguito dai Volsci.

Il circeo divenne un centro commerciale importante, approdo per navigatori stranieri, si pensa che fosse diventato anche un approdo dei Focei, antica popolazione greca, i quali localizzarono nel Circeo la vicenda dell'Odissea di Ulisse.

Verso il 350 a.c. divenne colonia romana, tale circostanza è provata dalla presenza nel territorio di varie testimonianze e divenne anche luogo di villeggiatura, frequentato da personalità di spicco del mondo politico romano.

Nel periodo medioevale la storia del Circeo presenta un ampio buco temporale che va dalla caduta dell'Impero romano fino all'anno Mille. L'antica colonia era sparita e da quel momento in poi il centro abitato cambiò nome in Rocca Circei, Rocca Circea, Rocca de Circeio, Castrum Sancti Felicis, Locus Sancti Felici.

In epoca moderna (1500) san Felice venne totalmente distrutta da Federico d'Aragona, la sua ricostruzione avvenne e si completò solo nel secolo successivo con la quale il paese assume l'aspetto che è rimasto più o meno fino ad oggi.

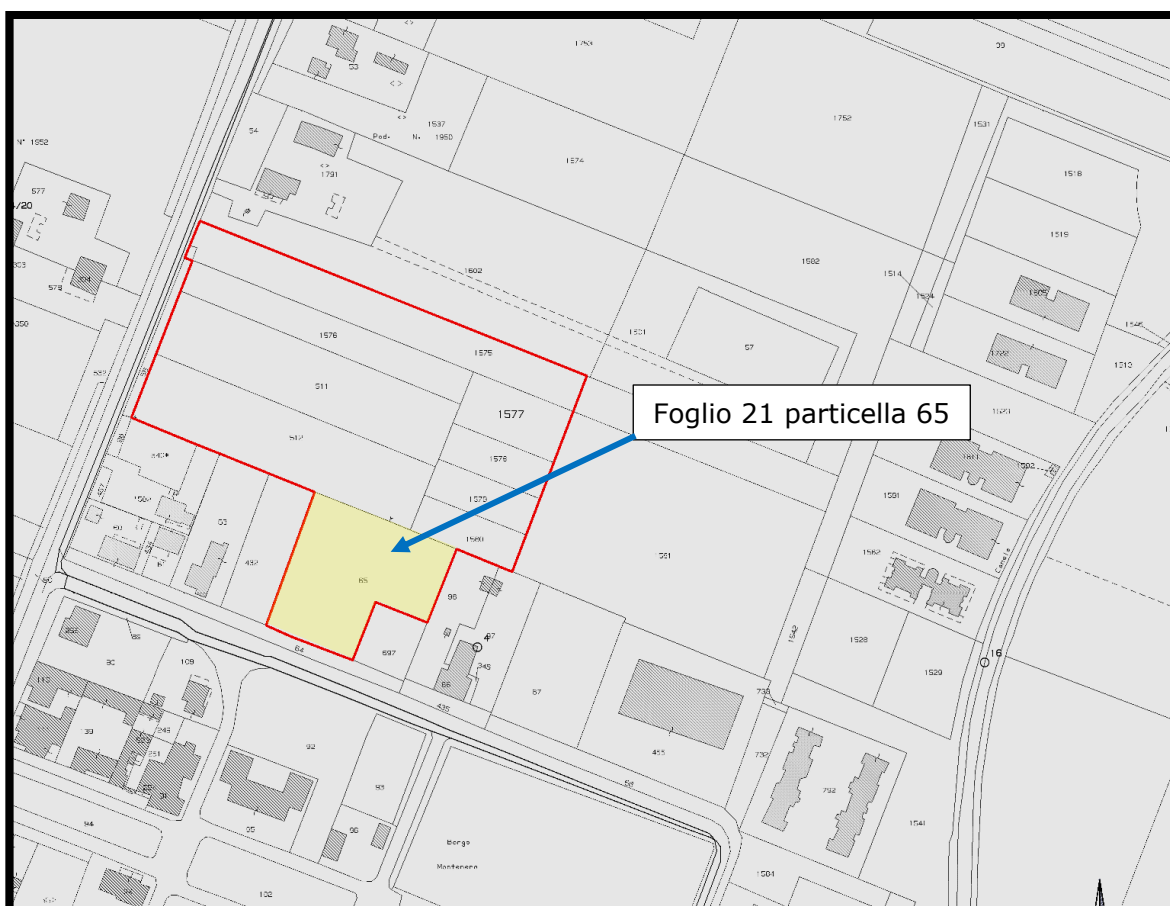
I primi anni del 1700 furono caratterizzati da vari passaggi di proprietà del feudo, nei primi decenni del 1800 il feudo fu preso in affitto dal Re Polacco che lo diede in reggenza al nipote Stanislao Poniatowsky, in questo periodo durato quattordici, anni il paese rifiorì, cambiò volto e gli abitanti conobbero un vero periodo di benessere.

Durante periodo napoleonico al promontorio viene riaffidato il compito di baluardo per la difesa costiera. L'arrivo delle truppe francesi comportò la costruzione delle due batterie di Torre Cervia e di Torre Moresca.

Il periodo attuale è caratterizzato da una fiorente attività turistica e verso l'interno, da attività prettamente agricole grazie ai terreni bonificati in epoca fascista.

B.2 - Ubicazione dell'immobile

L'unità immobiliare è ubicata nella frazione di Borgo Montenero, lungo la strada denominata Monte Circeo, come meglio indicato nell'estratto di mappa che segue:

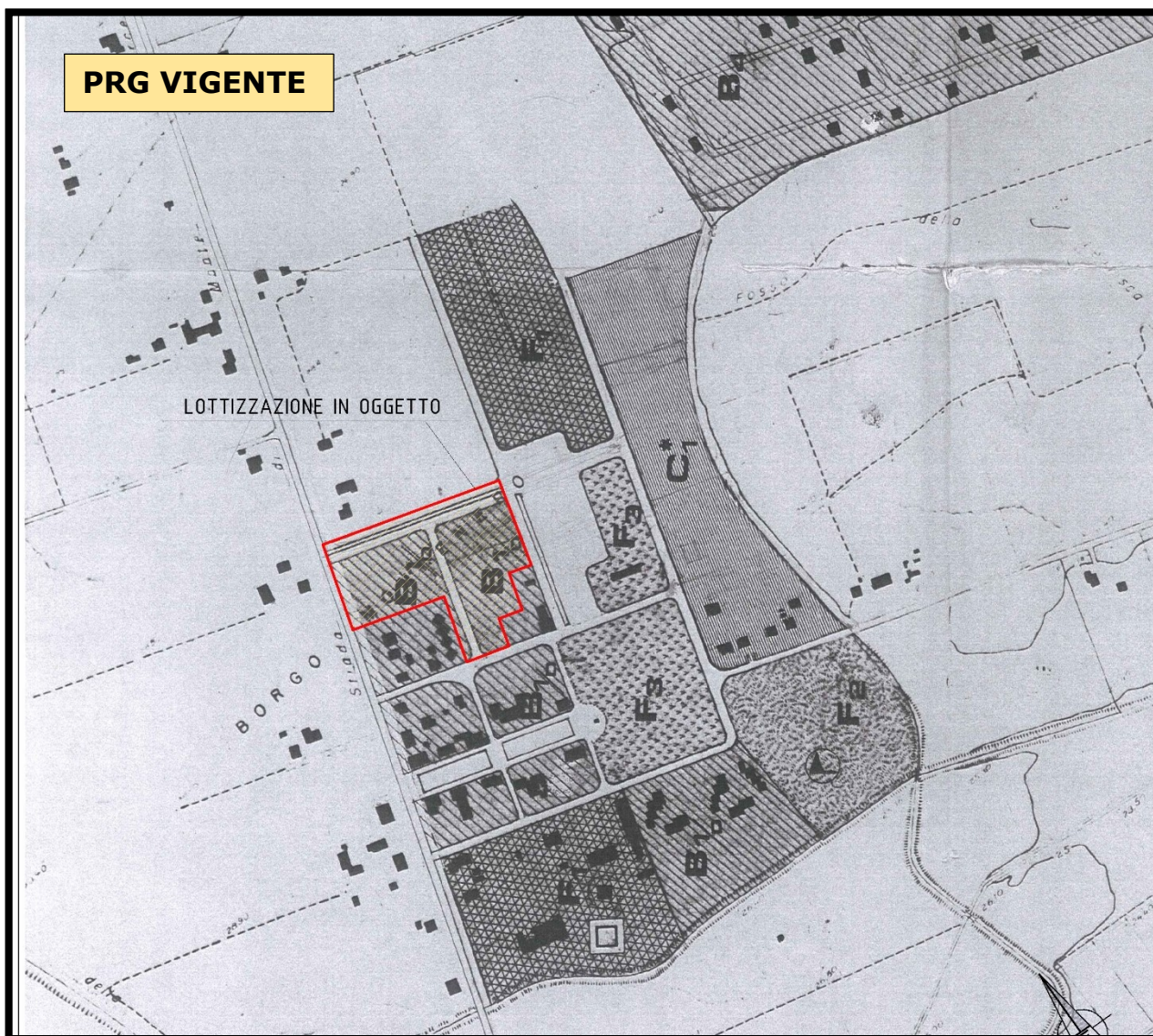


B.3 – Inquadramento urbanistico

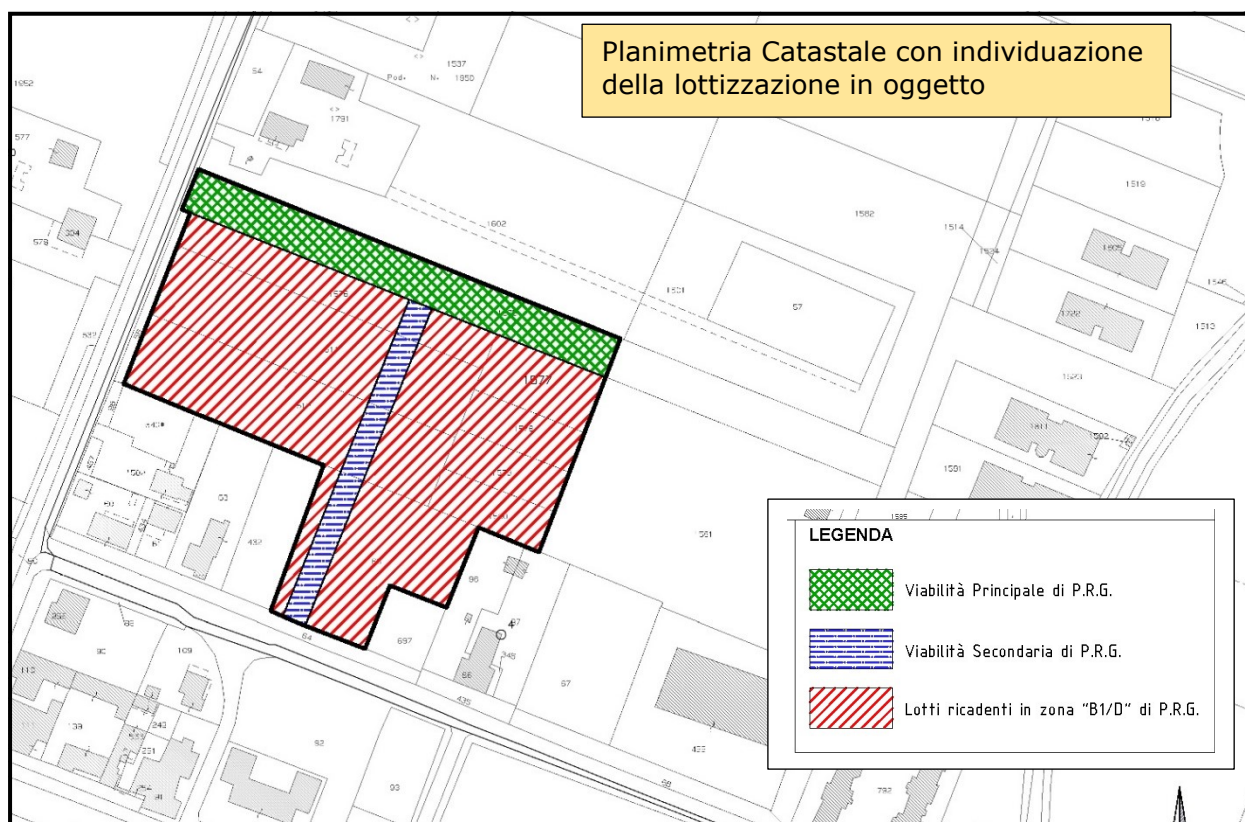
I terreni ricadono nella zona omogenea "B" (Completamento- sottozona "B1") le cui Norme tecniche di attuazione (NTA) del Comune di San Felice Circeo, sono le seguenti:

ZONA omogenea "B" – sottozona B1 di completamento" – sottozona B1/D di Borgo Montenero – DESTINAZIONE COMPLETAMENTO EDILIZIO RESIDENTI STABILI (Art. 13 N.T.A.);

con le seguenti PRESCRIZIONI: "modalità attuative: formazione di un comparto comprensoriale e successivi piani particolareggiati e lottizzazioni convenzionate; i parametri di utilizzazione restano fissati come nel precedente punto A (indice di fabbricazione fondiaria 0,30 mc/mq; altezza massima delle costruzioni ml. 10,50; distacchi dal filo stradale ml. 4,00; distacchi dai confini interni ml. 5,50; distacchi tra edifici antistanti ml. 11,00; gli spazi liberi dalle costruzioni devono essere piantumati con alberi di alto fusto con un indice di piantumazione 1/50; gli standard urbanistici da reperire in conformità agli art. 3 e 4 del decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444)", come appresso descritto:



Inoltre il comune di San Felice Circeo ha provveduto ad approvare una lottizzazione convenzionata con **DELIBERA C.C. N. 7 DEL 07.03.2019**, avente ad oggetto: "APPROVAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE "EREDI COLAMBROSI GIUSEPPE" E SOCIETÀ "REA COSTRUZIONI S.R.L." ZONA OMOGENEA B SOTTOZONA B1/D, LOCALITÀ BORGO MONTENERO, NEL COMUNE DI SAN FELICE CIRCEO"



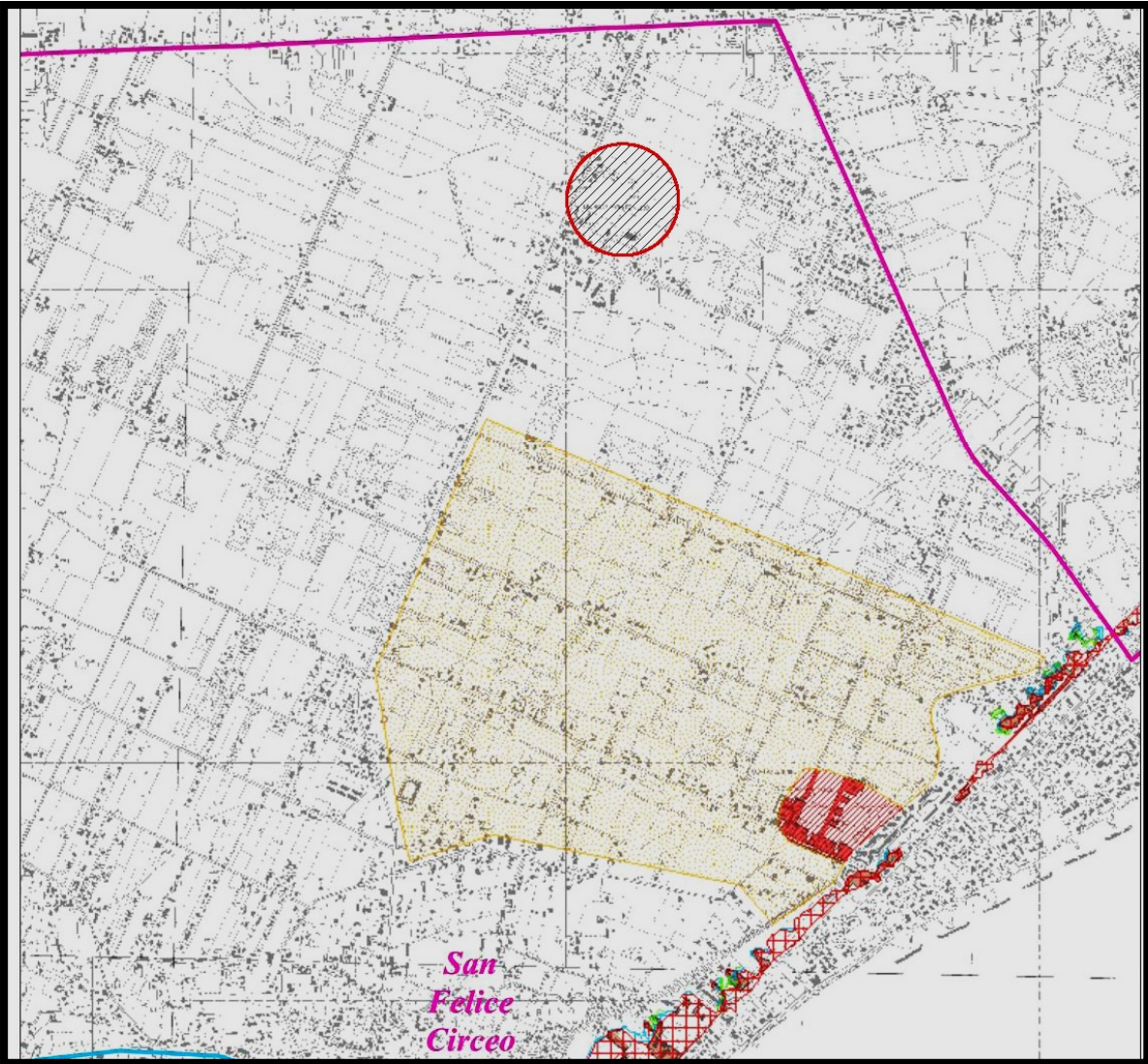
B.4 – Vincoli presenti

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

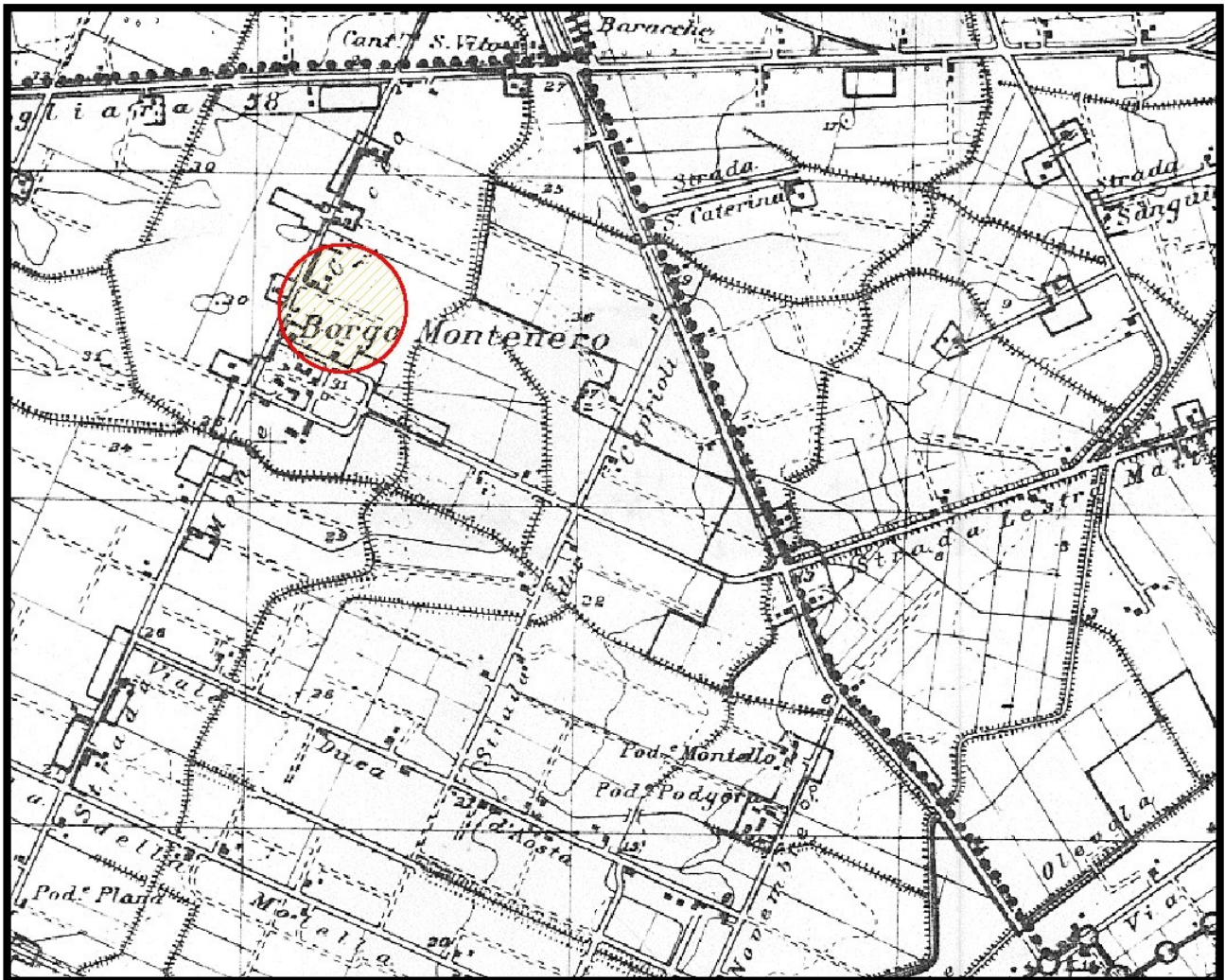




P.A.I.:



P.T.P.:



La lottizzazione di che trattasi, è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione ambientale strategica), giusta Determinazione Regionale n. G17750 del 19.12.2017, con la quale è stato espresso, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 152/06, il provvedimento di esclusione dalle procedure di assoggettabilità a VAS, con prescrizioni.

B.5 – Stato manutentivo

I terreni di che trattasi risultano al momento in stato di semi abbandono, e presentano una conformazione orografica pianeggiante.

B.6 – Stato locativo

I terreni in trattazione al momento non risultano locali.

B.7 – Inventario dei beni immobili Regionali

La particella foglio 21 n 65 risulta inserita nell' Inventario dei Beni Patrimoniali della Regione Lazio, Libro 13, alla posizione n. 1143 "Patrimonio disponibile terreni non utilizzati ai fini agricoli", detta particella risulta sfitta.

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 pervenuti dall’Opera Nazionale Combattenti (O.N.C.) in forza delle seguenti normative: (DPR 616/77; L. 641/78; DPR 31.03.1979 e LR 13/84);

C.2 – Situazione Catastale

L’unità immobiliare oggetto di stima è censita al N.C.E.U. di Roma così come segue:

IDENTIFICATIVI CATASTALI							
	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Sup. mq	Reddito	
						Domenicale	Agrario
N.C.T. S. Felice Circeo	21	65	seminativo	2	3.520,00	€ 41,45	€ 29.06

D – CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il criterio di stima adottato avviene secondo il metodo di trasformazione e per sviluppare il relativo modello si è proceduto ad acquisire i dati per calcolare il più probabile valore di mercato attraverso le tabelle OMI dell’Agenzia delle entrate.

E – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

E.1 – Banca dati delle quotazioni immobiliari (ANNO 2020 Primo Semestre)

Provincia: LATINA Comune: SAN FELICE CIRCEO Fascia/zona: Suburbana/BORGO MONTENERO Codice zona: E1 Microzona: 4 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	1350	2000	L	5,5	7,9	N		
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1400	L	3,8	5,4	N		
Box	Normale	630	890	L	2,5	3,6	N		
Ville e Villini	Normale	1700	2350	L	6,5	9,5	N		

E.2 Calcolo estimativo attraverso il valore di trasformazione e mediante verifica della Determinazione delle quote di proprietà pro capite all'interno del piano di lottizzazione:

Si procede al calcolo del Costo di Costruzione tenendo conto dell'**Analisi Urbanistica - Determinazione dei Volumi e degli standard**, di cui alla relativa **Tavola 05/L** del Piano di Lottizzazione in parola, approvato come già detto in precedenza **con Delibera del Consiglio Comunale di San Felice Circeo n. 7 del 07.03.2019**.

Hai fini del calcolo sul potere edificatorio dell'area si tiene conto della superficie netta di competenza così come determinata sul piano di lottizzazione approvato.

la quota di superficie regionale relativa degli standard di cui agli artt.3 e 4 del DM 1444/68 è stata determinata per una percentuale pari al 16,861% della superficie complessiva, ovvero mq 594,00, per una superficie netta edificabile pari a:

$\text{mq } 3.520,00 - \text{mq } 594,00 = \text{mq } \mathbf{2.926,00}$.

**Determinazione degli Standard Urbanistici
ai sensi del D.M. 1444/68 artt. 3 e 4**

N.b. La determinazione degli Standard Urbanistici viene fatta sull'area ricadente in zona "B1/d" con esclusione della superficie destinata a "Viabilità Secondaria"

- 1) I.f. = 0,30 Mc/mq
- 2) Area ricadente in zona "B" - Sottozona "B1/d"
Mq. = 15.908,00 (con esclusione della Viabilità di P.R.G.)
- 3) Cubatura massima edificabile = Mc. 4.772,40
- 4) Calcolo abitanti equivalenti = Mc. 4.772,00 / 80 mc/ab = 59,655
- 5) Determinazione Standard 1444/68 = 59,655 x 18 mq/ab = Mq. 1.073,79

Superficie per Standard Urbanistici = Mq. 1.074,00

Area residua destinata all'edificazione =

$\text{Mq. } 15.908,00 - \text{Mq. } 1.074,00 = \text{Mq. } 14.834,00$

**Totale Cubatura da Edificare = Mq. 14.834,00 x 0,30 Mc/Mq =
Mc. 4.450,20**

Determinazione Quote di Proprietà dell'intero Piano di Lottizzazione

Superficie Totale interessata dal "Piano di Lottizzazione" = Mq. 20.876,00

- Colambrosi G.	= Mq. 7.980,00 =	38,226 %
- Soc. REA srl	= Mq. 5.766,00 =	27,620 %
- Regione Lazio	= Mq. 3.520,00 =	16,861 %
- Eredi Quartesan + Altri (Part.IIa 1575/p)	= Mq. 3.610,00 =	17,293 %

Soggetti proponenti e firmatari della convenzione:

- Colambrosi G.	}	83,140 % > 75%
- Soc. REA srl		
- Eredi Quartesan + altri		

Da tale calcolo ne consegue una superficie fondiaria (SF) pari mq 2.926,00" netti (tolto gli standard) ed un conseguente indice fondiario desunto dalle NTA del PRG di S. Felice Circeo pari a 0,30 mc/mq. La potenzialità edificatoria è pari ad una superficie abitabile lorda di mq 379,80.

Gli scriventi e stimatori optano per la tipologia del "**Valore di Trasformazione**", collocando il bene in un mercato di natura concorrenziale, ovvero:

$$Vt = Vm - Kc / (1+r)^n$$

Dove:

-**Vm** è il corrispettivo Valore di microzona OMI (Viene preso in considerazione la media dei valori OMI corrispondenti alla tipologia "Ville e Villini"), applicando tra loro i dovuti elementi si determina il prezzo di mercato come appresso descritto:

Calcolo del valore di mercato (Vm)					
Superficie abitabile lorda mq	Tipologia OMI (Ville e Villini) valore di mercato €/mq			Prodotto	Vm €
	min	max	medio		
379,80	€ 1.700,00	€ 2.350,00	€ 2.025,00	379,80x2,025	€ 769.095,00
				€ 769.095,00	€ 769.095,00

-Kc è il costo di costruzione desumibile dall'applicazione dei prezzi di cui alla delibera di giunta regionale per tipologia di intervento aggiornati ISTAT.

Il costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.), riconosciuto all'operatore, è costituito dalla somma dei seguenti addendi riassunti nella tabella che segue:

CALCOLO DEL COSTO DI PRODUZIONE DEL FABBRICATO Kc					
Costo di costruzione residenziale al mq = € 911,61 (Costo derivante dalla D.G.R. n. 117 del 23/03/2012 aggiornata a giugno 2013)					
			Cc al mq	mq edificabili	Totali
A	Costo di costruzione residenziale		€ 911,61	379,80	€ 346.229,48
B	Miglioramento requisiti acustici ed igrotermici max 6%	3,00%	€ 27,35	379,80	€ 10.386,88
C	Intervento in zona sismica max 7%	0,00%	€ -	379,80	€ -
D	Tipologia onerosa (Schiera e singola) max 5%	3,00%	€ 27,35	379,80	€ 10.386,88
E	Edificazione su terreni accidentati max 5%	0	€ -	379,80	€ -
F	Interventi localizzati in comuni sotto 500 m slm con popolazione superiore a 100.000 abitanti max 5%	0	€ -	379,80	€ -
G	Oneri professionali max 18% (Voci A-B-C-D)	15,00%	€ 144,95	379,80	€ 55.050,49
H	Oneri di Permesso a Costruire legge 10/77 = 5% di A	5,00%	€ 45,58	379,80	€ 17.311,47
I	Utile del promotore edilizio max 15%	15,00%	€ 144,95	379,80	€ 55.050,49
L	Spese di rogito e ipocatastali	0	€ -	379,80	€ -
M	Pubblicità immobiliare	0	€ -	379,80	€ -
N	Incidenza pargheggi	0	€ -	379,80	€ -
Kc	Costo Totale		€ 1.301,78	379,80	€ 494.415,69

Per l'applicazione della formula che stabilisce il valore di trasformazione, il saggio di attualizzazione è così definito $(1+r)$ dove il valore r è costituito dalla somma di:

- **Saggio di attualizzazione/capitalizzazione = RL/Vm**

RL = Reddito lordo annuo dato da: $(Vlomi * Sc * 12)$ dove

Vlomi = Valore di mercato locazione massima al mq/mese = € 8,00

Sc = Superficie complessiva netta commerciale

Per quanto sopra ne consegue la sottostante tabella di calcolo che stabilisce il valore di mercato del lotto in questione:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA				
Vmp	€ 769.095,00			
Kc	€ 494.415,69			
$(1+r)^n$ dove $r = 4,2\%$ ed $n = 5$ anni	1,1925186			
	Vmp	KC	$(1+r)^n$	VA
	€ 769.095,00	€ 494.415,69	1,1925186	€ 230.335,45
	Di cui al mq	(230.335,45/3.500,00)		€ 65,44

E.3 – Conclusioni

A conclusione della presente stima si può affermare che il valore di mercato possa riconoscersi pari ad euro 230.335,45 (Euro duecentotrentamilatrecetotrentacinque/45);

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.

FOTO DEL LOTTO

