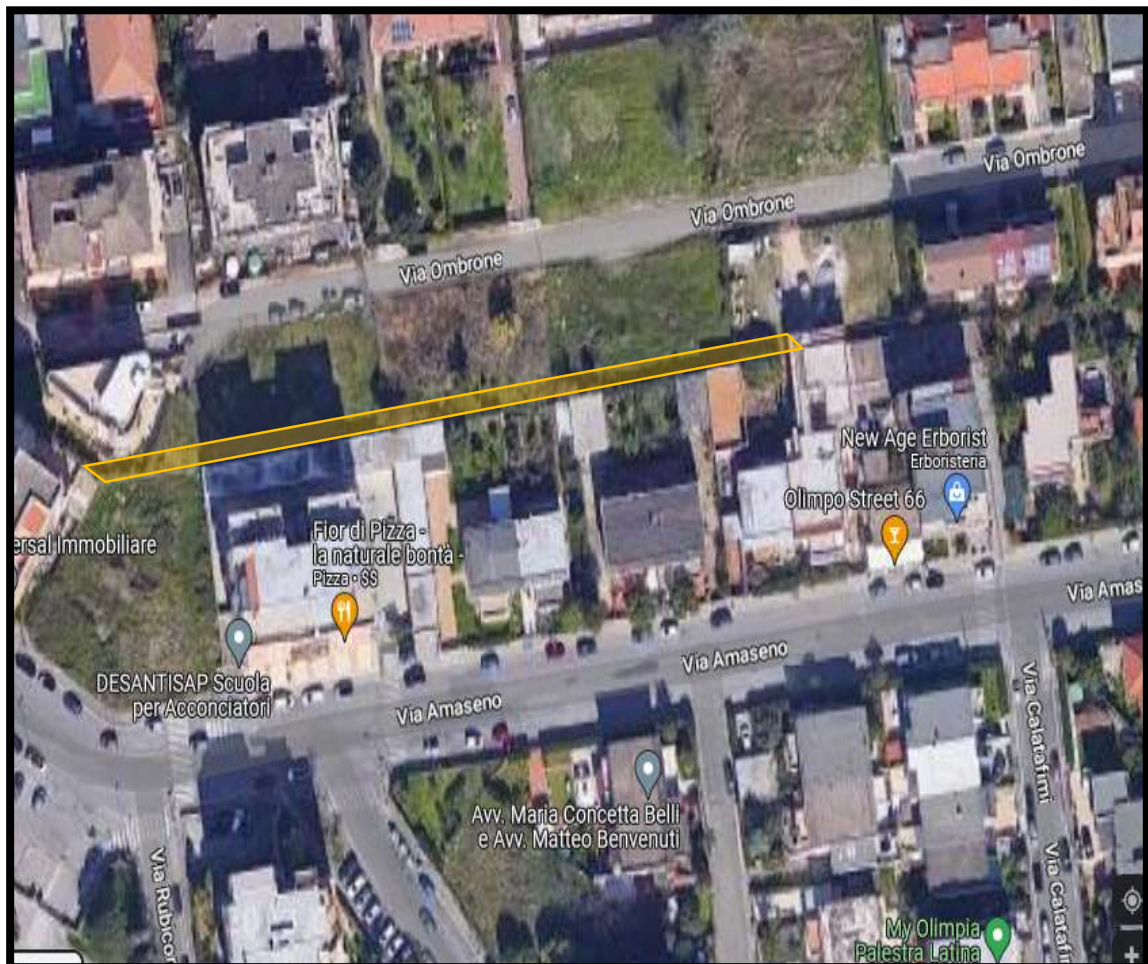




COMUNE DI LATINA (LT)

TERRENO IDENTIFICATO AL NCT DEL COMUNE DI LATINA (LT) AL FG 168
PART. 277

STIMA VALORE



REDATTORI:

Arch. SALINI Giulio

Geom. SANTOPRETE Alberto

IL DIRIGENTE

La relazione di stima è finalizzata all'acquisto di una striscia di terreno ubicata a Latina, posizionata tra Via Ombrone e Via Amaseno, antistante varie particelle di proprietà degli eventuali acquirenti.

Detto terreno rientra tra i beni disponibili dell'inventario dei beni patrimoniali della Regione Lazio aggiornato il 22/12/2022 e classificato all'allegato B.1.3 alla pos. N.608 (Patrimonio Disponibile Terreni non Agricoli).

Inventario dei Beni Immobili Regionali Aggiornamento dicembre 2022

(art. 544 "Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale" n. 1 del 06-09-2002 e smi)

PATRIMONIO DISPONIBILE TERRENI

Categoria: T_NOAG - NON AGRICOLI														
N°	Provenienza				Comune	Identificativi Indirizzo Catastale	Identificativi Catastali			Classe	Estensione			Utilizzo del Bene
	Titolo	Numero	Data	Ente			Foglio	Particella	Qualità		Ha Ettaro	A Ara	Ca Centiara	
608	L.R.	7-art. 143	14/07/2014	O.N.C.	LATINA	LOCALITÀ BORGO FAITI	168	277	SEMINATIVO	5	0	5	30	SFITTA

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla Regione Lazio con Decreto del 18.08.1978, dalla ex ONC (Opera Nazionale Combattenti).

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il terreno è individuato al Catasto Terreni del Comune di Latina al Foglio 168 particella n. 277, di qualità "seminativo cl 5", intestato alla Regione Lazio, meglio evidenziato nelle planimetrie seguenti:

DESCRIZIONE

La striscia di terreno oggetto di interesse di dimensioni circa di ml (141/142 x 3,7/3,8), è posizionato tra le vie Ombrone e Amaseno, in una zona altamente urbanizzata.

E' collocata all'interno di vari lotti di terreno di altre proprietà, di cui su qualcuno sono presenti dei fabbricati, non è collegata direttamente con strade di accesso tale che può definirsi "Lotto Intercluso".

PARTICELLA INTERESSATA

N. Foglio	N. Particella
168	277



PLANIMETRIA CON L'INDICAZIONE DELL'AREA INTERESSATA

N. Foglio	N. Particella	Qualità/Classe	Superficie Totale
168	277	Seminativo/5	Mq 530,00



INTESTATO

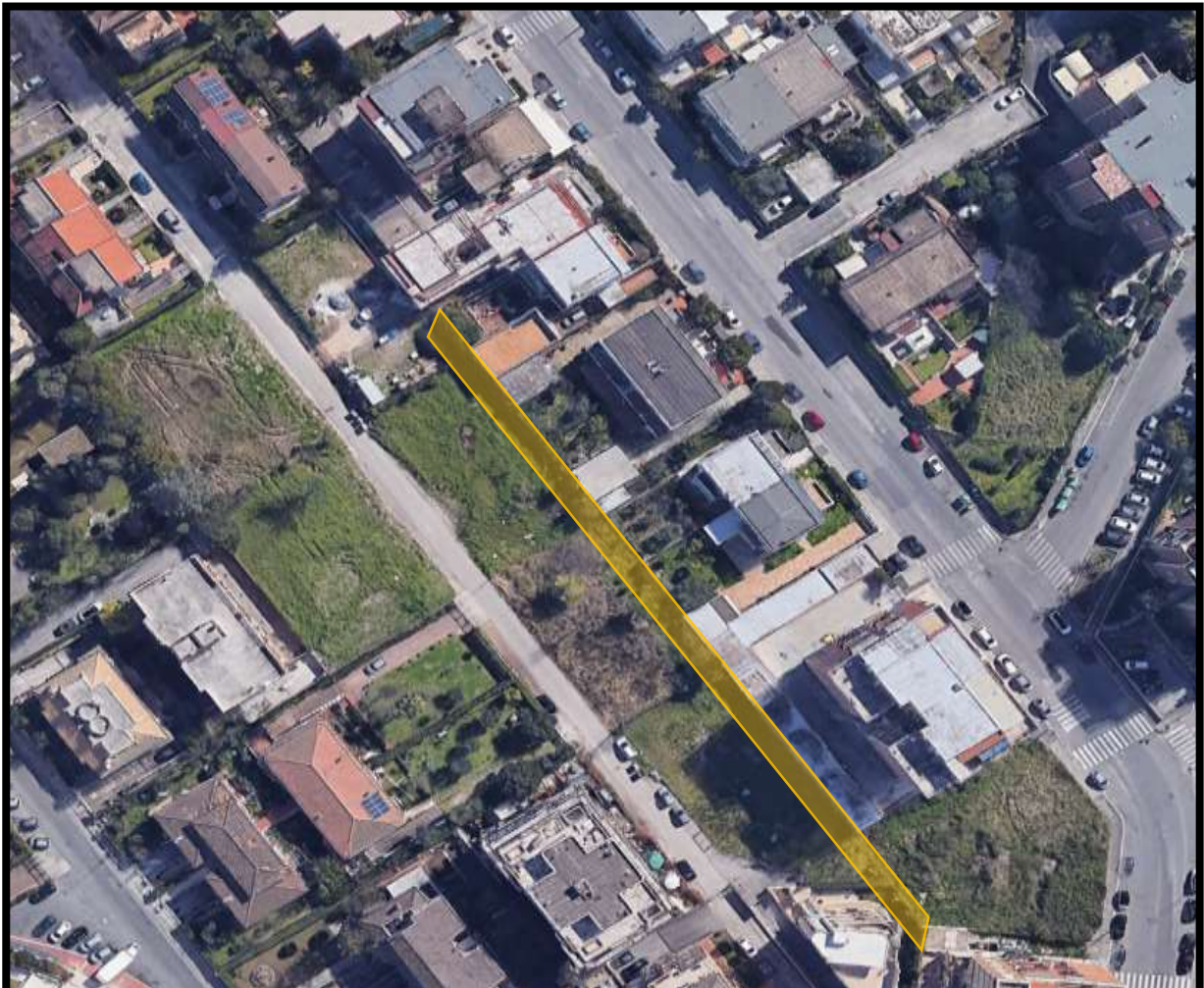
1	REGIONE LAZIO Sede in ROMA (RM)	80143490581*	(1) Proprieta' 1/1
---	---------------------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Debiti	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	168	277	-	-	SEMINATIVO 5	5 30	C5	Euro 3,26 L. 6.307	Euro 3,56 L. 6.890	Impianto meccanografico del 01/01/1972
Notifica						Partita	1301			

STATO DI FATTO DELLA FASCIA FRANGIVENTO

Da una verifica eseguita con il sistema Google Maps, come è visibile dalle foto sottostanti, la striscia di terreno oggetto di interesse è evidenziata all'interno del perimetro delimitato in color giallo e risulta totalmente invasa da vegetazione spontanea di scarso valore.





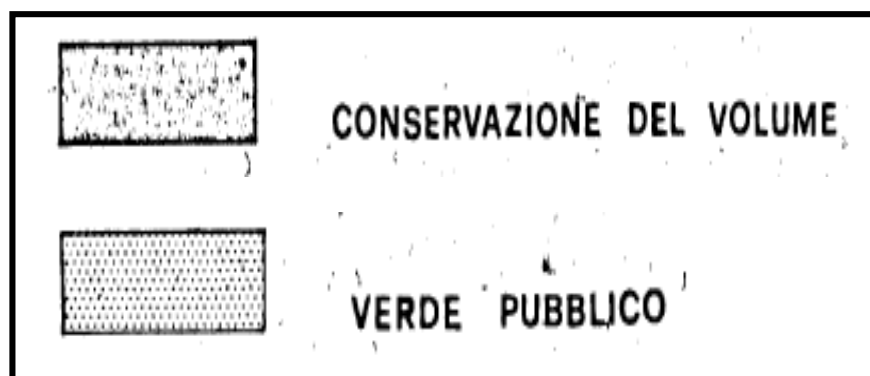
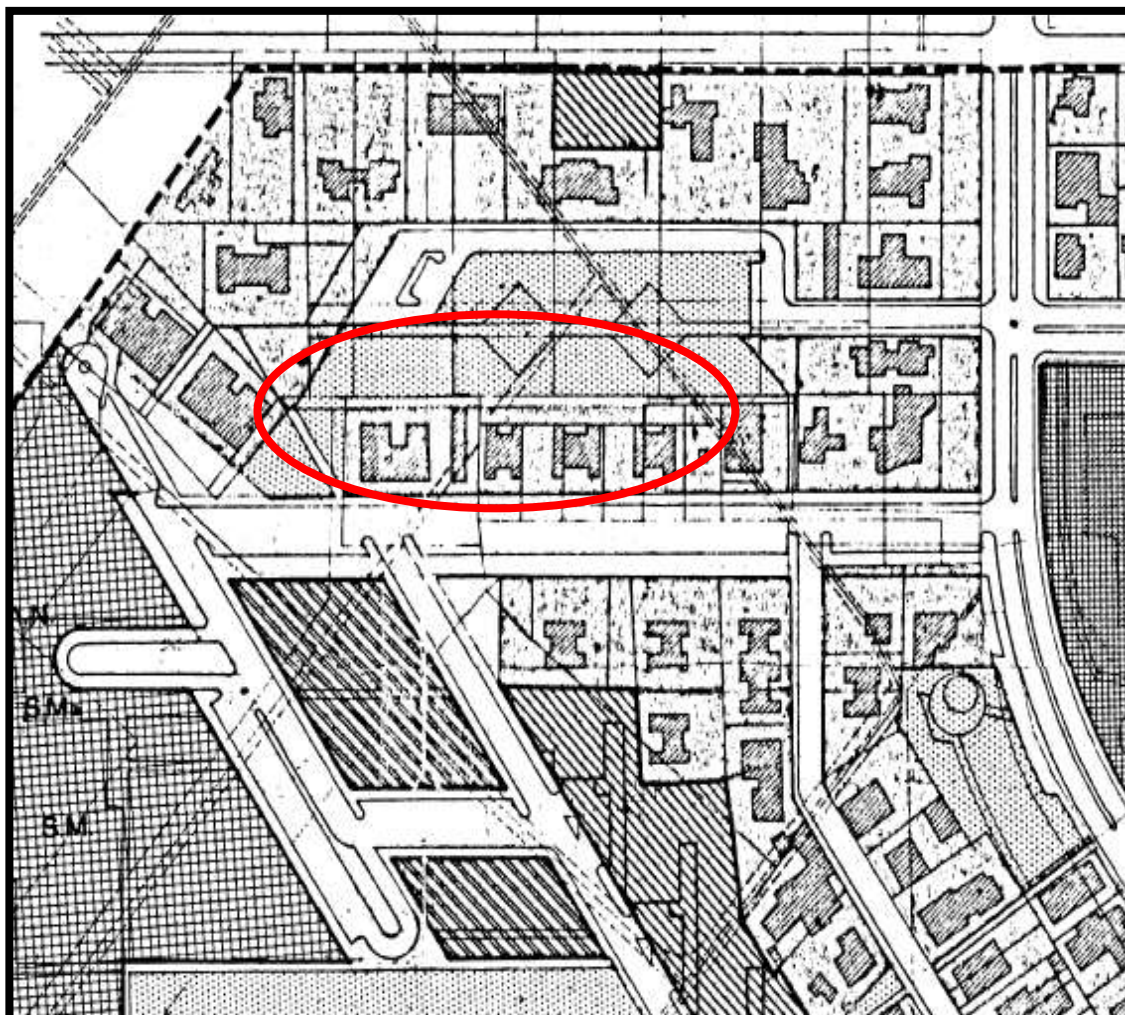
DESTINAZIONE URBANISTICA

La destinazione di P.R.G. della zona è "Ridimensionamento Edilizio e Viario", mentre nei piani particolareggiati riferiti al comprensorio R3 risulta essere "Verde Pubblico e Conservazione dei Volumi" come risulta anche nel Certificazione di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune.

Estratto del P.R.G.



Estratto del Piano Particolareggiato - Zona R3



Certificato di Destinazione Urbanistica



COMUNE DI LATINA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA

U.O.C. Pianificazione Urbanistica

COMUNE DI LATINA	P
Riproduzione Cartacea Documento Elettronico	
Protocollo N.0024343/2023 del 14/02/2023	
"Class." 6.2 URBANISTICA. STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.	
Documento Principale	

luca.scuccato@geopec.it

- Vista l'istanza acquisita agli atti il **11/11/2022** prot. n. **204141**, integr. in data 24/11/2022 con prot. n. 213269 con la quale il geom.ra **SCUCCATO Luca** ha richiesto un Certificato di Destinazione Urbanistica di un terreno situato nel territorio di questo Comune;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380;
- Visto il D.Lgs n° 267 del 18/08/2000;
- Visto il D.Lgs. n° 42 del 22/01/2004;
- Vista la deliberazione del Consiglio Regionale n° 5 del 21/04/2021, pubblicata sul BURL n. 56, suppl. n. 2, del 10/06/2021;
- Visto la cartografia del P.R.G. depositata presso l'ufficio;

SI CERTIFICA

- Che con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13/01/1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina ivi incluso il comprensorio o quartiere di ridimensionamento R/3 ;
- Che successivamente con Deliberazione Consiliare n° 45 del 23/04/1982 è stato approvato il Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) del Comprensorio o Quartiere R/3;
- Che il suolo distinto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Latina al **Foglio n° 168 Particella n. 277**----- come evidenziato nell'unito estratto di mappa catastale ricade all'interno del Comprensorio R/3 con destinazione: parte "**Verde Pubblico**" e parte "**Conservazione del volume**";
- Che il terreno a seguito della deliberazione del Consiglio Regionale n° 5 del 21/04/2021 che ha approvato il PTPR, ricade nella "Individuazione degli Immobili e delle Aree Tipizzati dal Piano Paesistico (art. 134 co. 1, lett. c Dlvo 42/04)" come "**Aree urbanizzate del PTPR**";

La certificazione non attiene l'esistenza o meno di eventuali diritti di uso civico in quanto la procedura di verifica demaniale ex L.R. n. 1/1986 s.m.i. non è stata compiuta.

Il presente certificato non costituisce, nella fattispecie, alcun diritto edificatorio né verso terzi né verso la parte richiedente.

Il presente certificato ha validità di un anno dalla data del rilascio e cessa di avere efficacia con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche e/o provvedimenti comunque denominati che modifichino la destinazione del terreno sopra descritto.

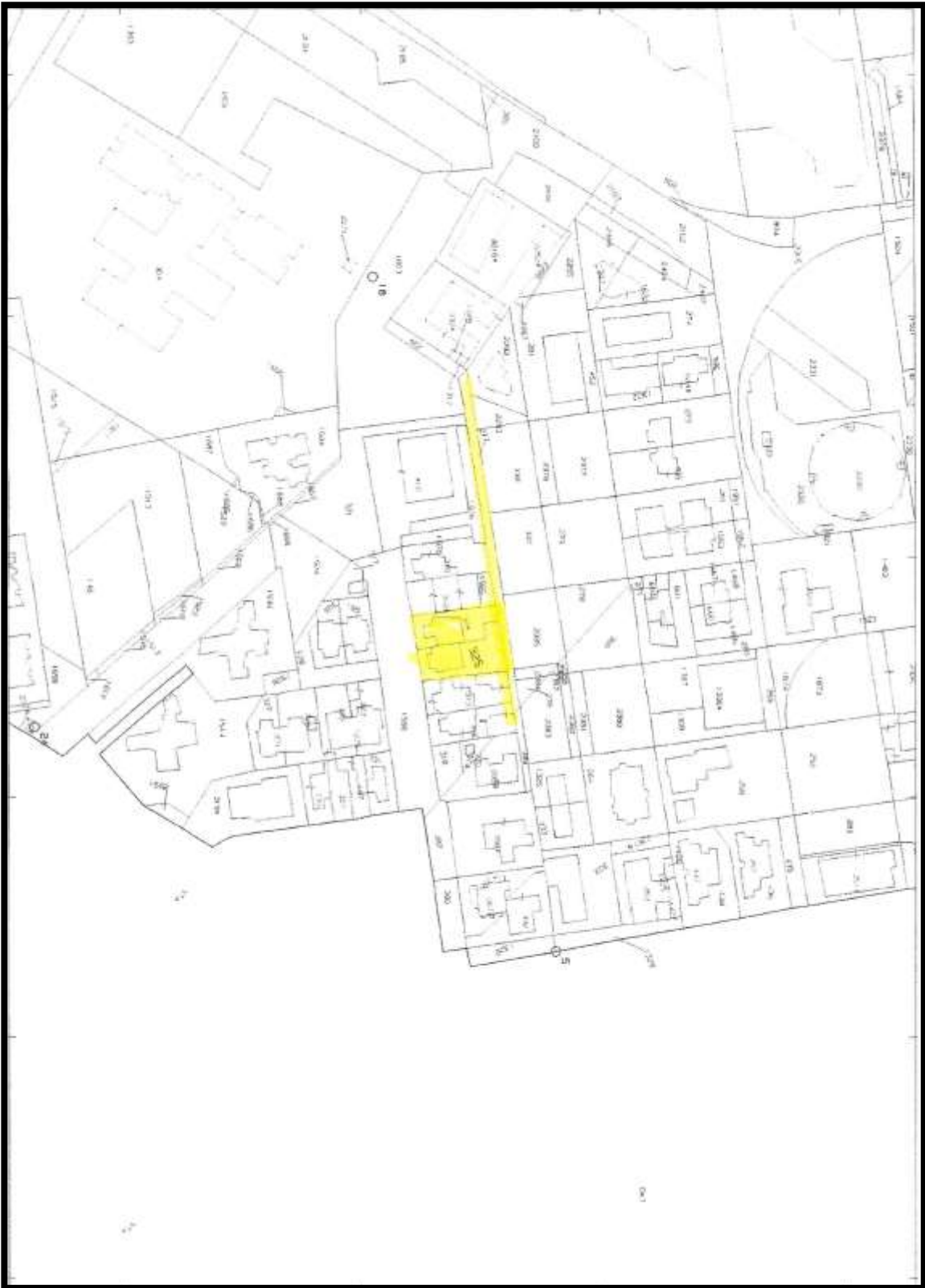
Ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28.12. 2000 art. 40 c. 2 e s.m.i., Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, fatte salve le disposizioni di cui al comma 2 della Circolare 23/05/2012, n.5, della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento della Funzione Pubblica.

Si rilascia in bollo identificativo n° 01210713496113 per gli usi consentiti dalla legge.

per IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO *ad interim*
arch. Stefano Gargano

Il Funzionario
arch. Umberto Cappiello (*)

(*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate. Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



PROCEDIMENTO DI STIMA

Tutto ciò premesso, con riferimento allo scopo della stima, considerati tutti gli elementi sopra indicati, tenuti in debito conto l'ubicazione, la consistenza, la destinazione urbanistica vigente, le categorie catastali delle particelle di proprietà dei richiedenti, l'andamento del mercato immobiliare e considerata l'assenza di capacità edificatoria, la particella di terreno da alienare può essere considerata come eventuali ampliamenti delle particelle confinanti.

Pur non avendo le caratteristiche estrinseche delle fasce frangivento, per la determinazione del valore la particella può essere equiparata a tale tipologia, pertanto è applicabile la stessa metodologia di cui alla Determine G13457 del 04/11/2021 e G00942 del 01/02/2022.

Metodologia

La striscia di terra oggetto di stima potenzialmente può essere considerata come addizionale di corte delle singole particelle confinanti di vari proprietari, la superficie da valorizzare è di 530,00 mq.

Tenuto conto delle caratteristiche urbanistiche specifiche della particella e la sua inedificabilità, nel rispetto del DPR 138/98 nel caso specifico verrà applicata una percentuale di ragguglio del 2%.

La superficie così calcolata, verrà moltiplicata per il costo medio OMI relativo alla zona di riferimento (attuale destinazione) ricavandone il valore.

Per il calcolo si prende in considerazione la tipologia di "abitazioni civili con stato conservativo normale".

VALORI DI RIFERIMENTO OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1							
Provincia: LATINA							
Comune: LATINA							
Fascia/zona: Semicentrale/VIE LE CORBUSIER, BRUXELLES, VESPUCCI, QUARTO, SANT'AGOSTINO, TUCCI, ROSSETTI, ISONZO, AUGUSTO, VOLSCI, SF ASSISI, CAPPUC							
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	
Abitazioni civili	Normale	1600	1800	L	6,3	8,3	N
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2100	L	7,4	8,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1350	L	4,9	6,7	N
Box	Normale	550	820	L	2,5	3,7	N
Ville e Villini	Normale	1650	2450	L	6,7	9,5	N

Schema esplicativo del conteggio estimativo:

CALCOLO VALORE				
BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (LATINA) - Anno 2019 Secondo Semestre				Quotazione di riferimento (minimo dei valori)
Tipologia	Stato conservativo	Val. mercato €/mq		
		Min.	Max	
Abitazioni Civili	Normale	€ 1600,00	€ 1.800,00	€ 1.700,00

DETERMINAZIONE DEL COSTO AREA DA ALIENARE				
Superficie area da alienare mq	Superficie ragguagliata al 2% mq	Calcolo Valore	Costo totale area	Costo area €/mq
530,00	10,60	1.700,00 x 10,60	€ 18.020,00	18.020,00/530 = 34,00

RIEPILOGO VALORE STIMATO		
Sup. area ragguagliata 2%	Costo totale area	Costo al mq
Mq 10,60	€ 18.020,00	€ 34,00

Conclusioni

Riassumendo, il valore complessivo dell'area da alienare ammonta ad **€ 18.020,00 (€ diciottomilaventi/00)**.

A conclusione della presente stima si può affermare che il valore di mercato al mq dell'area da alienare ammonta ad **€ 34,00 (€trentaquattro/00)**.

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.

Resta inteso che tutte le spese connesse al frazionamento e dell'eventuale rogito notarile saranno a carico dei singoli richiedenti.

Rieti, 17/02/2023