

POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI



PERIZIA DI STIMA

**BORGO HERMADA
TERRACINA - LT
Foglio 173 Particella 214 Sub 9**

Redattori: Geom. RINALDI Mario – Geom. SANTOPRETE Alberto



IL DIRIGENTE



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 via Cesare Battisti n. 100 -102, distinto in catasto al foglio 173 particelle 214, unitamente alla corte distinta al catasto al foglio 173 particella 807 sub 1 è in parte 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 D.lgs. n 42/2004).

Il terreno ed il fabbricato ricadono in zona di espansione C3b, del P.P.E di Borgo Hermada - Comune di Terracina, come da consultazione cartografica on line e relative norme tecniche.

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

Descrizione immobile:

L'intero immobile, realizzato su due piani, è costituito per una superficie coperta di mq. 572 e da una corte esterna comune, non graffiata, ma censita con un numero di mappa a sé stante di mq 1.200.

La struttura portante è realizzata in muratura tradizionale con copertura a terrazzo.

Le rifiniture interne ed esterne sono di tipo tradizionale, gli infissi interni sono in legno quelli esterni in legno e vetro ed in precario stato di manutenzione, qualche unità immobiliare è fornita di persiane in legno.

L'edificio principale è costituito da n 8 unità immobiliari di cui sei accertati di proprietà regionale, il sub 7 è di proprietà del Comune di Terracina mentre il sub 4 della sig.ra Pelliri Rosalba.

IMMOBILE DA ALIENARE

L'unità immobiliare oggetto di alienazione è una porzione di un fabbricato sito in via Cesare Battisti al n.102, di mq 120 e composto da:

- 2 Sale riunioni, un deposito, cucina, bagno e un corridoio di distribuzione, al momento risulta occupato ed utilizzato impropriamente e diversamente dall'accatastamento da Ufficio Regionale come magazzino e sala riunioni meglio specificato dalla scheda di censimento redatta da Lazio Service;

identificativi catasto	Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categ	Classe	Vani	Sup.Cat.	R.Cat.
ABITAZIONE	173	214	9	T	A2	1	5	mq 109	€ 348,61

L'immobile confina su tre lati con la corte comune e sul restante lato con ingresso comune e appartamento Fig. 173, part. 214 sub 10 affaccia sulla corte comune.

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

ABITAZIONE

ml 11,00 x 10,90 =

mq. 120,00

STIMA IMMOBILE

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 2021, 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	PROV.	Latina
ZONA OMOGENEA	Borgo Hermada Centro	COD.	E5
TIPOLOGIA	Abitazioni civili	Des.	Residenziale
	VALORI	MIN	MAX
Valori commerciali al MQ per la zona omogenea (OMI)	(VC.OMI)	1.100,00	1.450,00
Valori delle locazioni al MQ/mese per la zona omogenea	(VL.OMI)	5,20	6,40
Tasso di fruttuosità annua per la zona omogenea	VL.OMI x 12 / VC.OMI	5,20%	5,12%

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:

ESTRAZIONE VALORI DALLE BANCHE DATI IMMOBILIARI - 2° SEMESTRE 2021				
COMUNE	TERRACINA		PROV.	LATINA
ZONA OMOGENEA	Borgo Hermada Centro		COD.	E5
TIPOLOGIA	Abitazioni civili	Des.	Residenziale	
		VALORI	MIN	MAX
Valori commerciale al MQ per la zona omogenea (OMI)	(VC.OMI)		1.100,00	1.450,00
Media dei Valori Commerciali	VCmin+VCmax/2			1.450,00
Valori delle locazioni al MQ/mese per la zona omogenea	(VL.OMI)		5,20	6,40
Tasso di fruttuosità annua per la zona omogenea	Valori correnti		5,20%	5,12%
CALCOLO COSTO BASE DELLA COMPRAVENDITA				
COEFFICIENTI DI MERITO (estrinsechi)		cm.(e)	scelta	valore
TIPOLOGIA	Casa singola	1,04		1,00
	Casa a schiera	1,02		
	<i>Plurifamiliare</i>	1,00	X	
FINITURE	Signorili	1,05		1,00
	<i>Civili</i>	1,00	X	
	Economiche	0,90		
ASCENSORE	<i>Presente o inutile</i>	1,00	X	1,00
	Assente 2° piano	0,95		
	Assente 3° piano	0,88		
	Assente 4° piano	0,80		
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,05		1,00
	<i>Singolo</i>	1,00	X	
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05		0,80
	Centrale	1,00		
	<i>Assente</i>	0,80	X	
SPAZI COMUNI	Parco	1,06		1,02
	Giardino	1,04		
	<i>Cortile</i>	1,02	X	
	Assenti	1,00		
PARCHEGGIO COMUNE	Posto auto per Ul	1,04		1,00
	<i>Assente</i>	1,00	X	
ESPOSIZIONE	Panoramica	1,05		1,00
	<i>Doppia/ordinaria</i>	1,00	X	
	Strada pubblica	0,95		
	Cortile interno	0,90		
Prodotto dei coefficienti merito estrinsechi		∏ cm.(e)		0,8160
$V_{min.OMI} < V_{base.OMI} > V_{max.OMI}$				
Valore di mercato su base OMI	$V_u.OMI (medio) \times \prod cm.(e)$	$V_{base.OMI}$		1.040,40
COEFFICIENTI DI MERITO (intrinsechi)		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		
	<i>Più di 50 anni/alto</i>	0,80	X	
DEGRADO/MANUTENZIONE	Assente/Ottima	1,04		0,80
	Modesto/Discreta	1,03		
	Ordinaria/Sufficiente	1,00		
	Medio/insufficiente	0,90		
	<i>Alto/Scadente</i>	0,80	X	
Prodotto dei coefficienti merito intrinsechi		∏ cm.(i)		0,64
$V_{min.OMI} < VM > V_{max.OMI}$				
Valore di mercato (al mq) ATTUALE	$V_{base.OMI} \times \prod cm.(i)$	$VM.a (mq)$		665,86
Superficie commerciale vendibile (manuale OMI)		SCV		120,00
Valore di mercato ATTUALE	$VM.a (mq) \times SCV$	$VM.a (tot)$		79.903,00

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 665,86
Superficie complessiva ragguagliata	mq 120,00
Più probabile valore di mercato complessivo immobile	€ 79.903,00

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 **€ 79.903,00 (Euro Settantanovemilanovecentotre/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

ALLEGATI:

FOTO

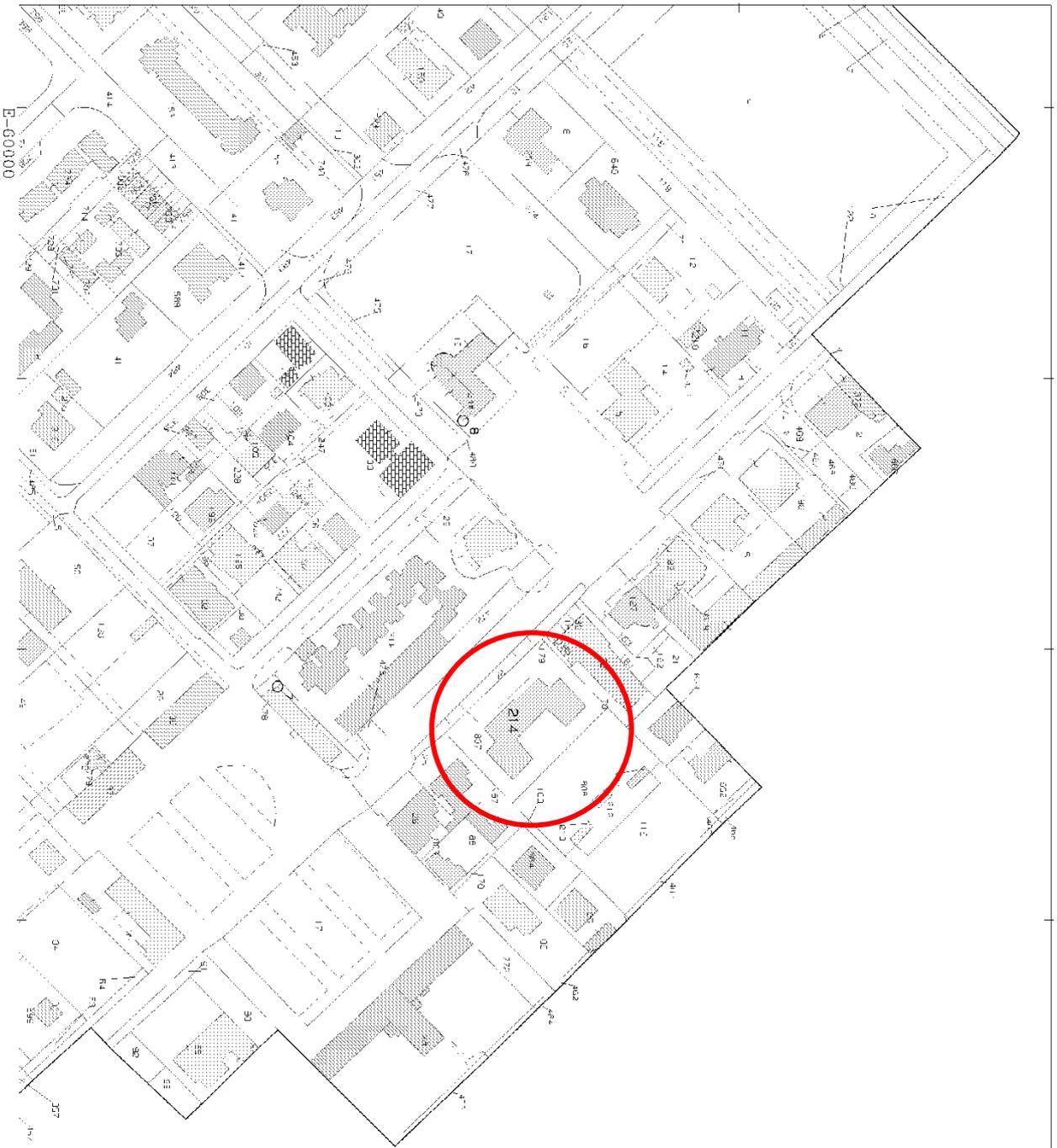


ESTRATTO DI MAPPA

N-68200

Direzione Provinciale di Latina Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARIO ZINNO

Via. tel. esente per fini istituzionali



E-60000

1 Particella: 214

Comune: (LT) TERRACINA
Foglio: 173

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Data: 4 Mar 2022 11:47:57
Protocollo: pratica T145457/2022

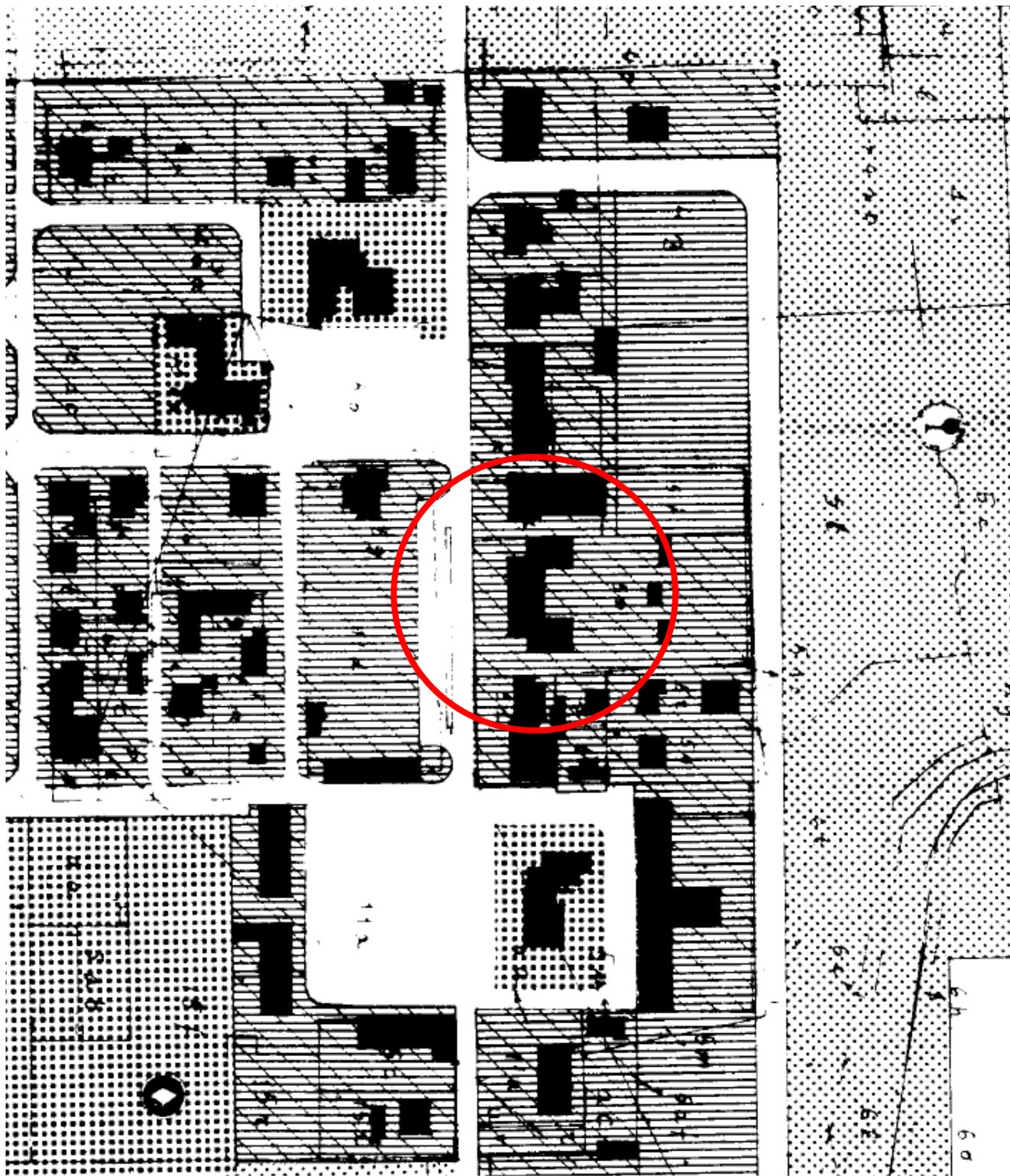
PLANIMETRIA IMMOBILE

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Latina

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Terracina	
Viale Cesare Battisti _____ civ. 102	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Truini Simone
Foglio: 173	Iscritto all'albo:
Particella: 214	Ingegneri
Subalterno: 9	Prov. Latina
	N. B155

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:100





LIMITE DI P.P.E.



ZONA C_{3a} 1,5 MC/MO



ZONA C_{3b} 1,5 MC/MO



AREE DESTINATE A SERVIZI