

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA
UNITA' IMMOBILIARI IN FONDI (LT)
Via Diversivo Acqua Chiara snc**



Fondi (LT) 25-05-2020

Con osservanza



Geom. Spirito Emiliano



1. INCARICO	2
2. DESCRIZIONE GENERALE	2
3. DATI CATASTALI	2
4. CORRISPONDENZA CATASTALE	3
5. DATI URBANISTICI E INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	3
6. DISPONIBILTA' DELL'IMMOBILE	3
7. STATO CONSERVATIVO	3
8. METODO DI STIMA ADOTTATO	3
8.1 PREMESSA.....	3
8.2 CRITERI DI STIMA.....	4
9. STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI.....	4
9.1 TABELLA DEI CALCOLI PER IL VALORE NETTO DEL TERRENO.....	4
9.2 TABELLA DEI CALCOLI PER LA RIMOZIONE DELLA STRUTTURA.....	4
9.3 TABELLA DEI CALCOLI PER IL VALORE NETTO DEL TERRENO.....	4
10. CONCLUSIONI	5
11. ALLEGATI.....	5

1. INCARICO

Il sottoscritto Geom. Spirito Emiliano, con studio tecnico in Via Del Mirto, 26/D, 04022 Fondi (LT), e-mail emilianospirito@libero.it, PEC emiliano.spirito@geopec.it, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Latina al n. 2039, con Determinazione n. 1571 del 18/12/2019 dal dirigente del Settore IV Pianificazione Urbanistica e Territoriale - Lavori Pubblici, con oggetto: alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Fondi (LT) approvato con deliberazione del C.C. n. 25 del 19-03-2019, affidamento incarico per la redazione di perizie tecniche e di stima finalizzate all'avvio delle relative procedure, smart CIG Z352B42002. Il conferimento dell'incarico per la determinazione del più probabile valore di mercato, dell'unità immobiliare di seguito descritta nella presente perizia di stima.

2. DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi di terreno con destinazione agricola, sito nell'immediata periferia del Comune di Fondi (LT), con accesso diretto da Via Diversivo Acqua Chiara snc, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Catasto Terreni, della Provincia di Latina, al foglio di mappa numero 29, particella 2479 per una superficie catastale di Ha 00.09.67 (Mq 967,00), si evidenzia che i confini materializzati in loco, dal muro di cinta, non coincidono con le linee dividenti a rappresentazione della sagoma del terreno, presenti in mappa catastale, per cui, la superficie reale in loco è di mq 1.365,00. Di forma geometrica regolare, attualmente appare come un deposito di materiale, in parte mantenuto minimamente pulito da arbusti, erbe infestanti ecc., al momento del sopralluogo, il terreno è delimitato da una recinzione in muratura, alta circa ml 2,40 nella sua maggiore consistenza, dividendo il terreno in oggetto, in due aree, di mq 273,00 e mq.1.092,00, per una superficie totale di mq 1.365,00, con n. 2 cancelli carrabili per consentire l'accesso anche con mezzi a motore ad ogni area, come visibile nell' allegato n. 1 - planimetria quotata dello stato di fatto, nello stesso esiste una vecchia struttura in tubolari di ferro, a solo piano terra, molto fatiscente, priva di copertura, in totale stato di rovina, irrilevante e non considerata ai fini della valutazione nella presente perizia di stima. In riferimento alla stessa, si prende in considerazione la rimozione totale, applicando un valore in linea con il prezzo delle opere edili della Regione Lazio del 2012.

Il terreno in oggetto è ubicato geograficamente, in una zona dell'immediata periferia della città di Fondi (LT), poco distante della zona centrale, ben collegato dalla viabilità ordinaria, vicino a parcheggi, attività commerciali, forze dell'ordine, ospedale, la zona circostante è di recente sviluppo, in via di completamento e espansione.

3. DATI CATASTALI

L' unità immobiliare in oggetto risulta così censita presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Catasto Terreni, della Provincia di Latina, per il Comune di Fondi :

NUOVO CATASTO TERRENI (NCT)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Sezione Urbana	Foglio	Par.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza Ha.....	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
	29	2479	U	Sem.	1	00.09.67	€ 10,24	€ 7,24

Intestata catastalmente come segue:

- Bonelli Attilia nata a Terracina (LT) il 16/10/1945 C.F. BNLTTL45R56L120N proprietà 1/2
- Masi Guglielmo nato a Terracina (LT) il 24/10/1933 C.F. MSAGLL33R24L120X proprietà 1/2 (Allegato n 2 - visura catastale storica)

4. CORRISPONDENZA CATASTALE

Dall'esame della documentazione catastale e dal sopralluogo effettuato sul terreno, dal sottoscritto in data 10/03/2020, non si riscontra la corrispondenza tra lo stralcio catastale del foglio 29 (Allegato n. 3) e lo stato dei luoghi, come meglio visibile dall' allegato n. 1 - planimetria quotata dello stato di fatto, in particolare, non si è riscontrata la corrispondenza tra la superficie catastale e la superficie reale, inoltre la non corrispondenza dei confini reali, a delimitazione del lotto, materializzati in loco dalla recinzione in muratura, e le linee dividenti che rappresentano la sagoma del terreno in mappa catastale, inoltre il non allineamento della ditta catastale a nome del Comune di Fondi, ma ad altri soggetti privati, come si evince dall' allegato n 2 - visura catastale storica. Il tutto salvo ulteriori verifiche tramite l' esecuzione di rilievo topografico e approfondite ricerche ipo-catastali.

5. DATI URBANISTICI E INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La destinazione urbanistica dell'area dell'insediamento, risulta inserita dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi (LT), approvato in deliberazione consigliere n. 88 del 16.05.1980, N.O. del C.RC - seduta del 21.10.1980 verbale n. 223 - Prot. 16706, in zona agricola V3 con i.f. 0.03+0.07 mc/mq (Allegato n. 4). Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativa o non abitativa, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente. Dal vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale - Sistemi ed ambiti del Paesaggio, della Regione Lazio - tavola A41 foglio 415, ricadente in zona classificata "Paesaggio degli insediamenti Urbani" (Allegato n. 5), dalla tavola B41 foglio 415 ricadente in zona classificata dalle norme PTPR art. 35 e dal DI.vo 42/04 art.142 co1, lettera c) in zona di fascia di rispetto sottoposta a vincolo paesistico per fiumi, torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, inoltre ricadente in zona classificata dalle norme PTPR art. 41 e dal DI.vo 42/04 art.142 co1, lettera m) in zona di fascia di rispetto, sottoposta a vincolo di tutela aree archeologiche, (Allegato n. 6). Dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I) dell'Autorità dei Bacini Regionali della Regione Lazio, tavola 2.09 sud, ricadente in zona di rispetto citata come " Corsi d'acqua principali classificati pubblici con D.G.R. n° 452 del 01/04/05 (artt. 9 e 27)" (Allegato n. 7). Libero da vincolo idrogeologico, libero da vincolo ZPS.

6. DISPONIBILTA' DELL'IMMOBILE

Attualmente l' immobile in oggetto risulta non essere concesso in uso e non occupato da terzi, totalmente libero da persone, utilizzato come deposito dal Comune di Fondi (LT).

7. STATO CONSERVATIVO

Allo stato attuale, il terreno come visibile dal rilievo fotografico, versa in uno stato di semi abbandono. (Allegato n. 8 rilievo fotografico).

8. METODI DI STIMA ADOTTATO

8.1 PREMESSA

Per quanto riguarda il criterio di stima utilizzato, per definire un prezzo medio di mercato del terreno in oggetto, va considerato che mentre è diffusa la presenza di listini con le quotazioni

dei valori degli immobili urbani, è notevolmente carente, per non dire del tutto quasi assente, una simile informativa, per quanto concerne il valore immobiliare dei terreni agricoli.

A causa forse di un ridotto numero di investitori, attratti dai terreni agricoli, rispetto a quello interessati agli immobili urbani. Da aggiungere le particolari condizioni del mercato immobiliare locale in questo periodo, oltre la bassa potenzialità reddituale dei terreni agricoli, che limitano la possibilità di attrarre capitali esterni. Tutto ciò si esplica in un mercato delle compravendite, in generale, del tutto statico, cui consegue una difficoltà per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita.

8.2 CRITERI DI STIMA

Vista la non possibilità, di assumere un significativo prezzo unitario del mercato immobiliare, come sopra scritto in premesso, inoltre a causa della non esistenza di recenti atti di trasferimento per compravendita, di terreni con caratteristiche simili nella zona di ubicazione del terreno in oggetto, per determinare un valore medio di riferimento. Considerato le circostanze, si adottato il metodo della comparazione commerciale, in linea con valori medi commerciali adottati in generale nel Comune di Fondi, per terreni con simili caratteristiche. Il tutto come di seguito riportato nella tabella sottostante applicati alle superficie lorde:

QUOTAZIONE IMMOBILIARI LOCALI ATTUALI
valori medio di mercato €/mq 15,00 (Quindici700)

9. STIMA DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Per quanto riguarda la stima, considerata la destinazione urbanistica e catastale del terreno in oggetto, sommate tra loro le superficie reali, non considerando, salvo approfondite verifiche, la superficie catastale in quanto non corrispondente, la stima è stata eseguita escludendo le migliorie e pulizie del terreno in generale, scorporando solo dal prezzo la rimozione a corpo della fatiscente struttura in tubolare di ferro.

9.1 TABELLA DEI CALCOLI PER IL VALORE LORDO DEL TERRENO

Unità immobiliare con destinazione urbanistica agricola, catastale a seminativo
Mq 1.365 x €/mq 15.00= € 20.475,00

9.2 TABELLA DEI CALCOLI PER LA RIMOZIONE STRUTTRA IN TUBOLARE DI FERRO

Struttura da rimuovere
Rimozione della struttura in tubolare di ferro €/kg 0,57

Totale Rimozione a corpo € 1.000,00

9.3 TABELLA DEI CALCOLI PER IL VALORE NETTO DEL TERRENO

Valore del terreno senza la struttura in tubolare di ferro
Valore lordo del terreno € 20.475,00 - rimozione a corpo € 1.000,00= € 19.475,00

Valore netto del terreno € 19.475,00

10. CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, al termine del processo valutativo, considerate le caratteristiche del terreno oggetto di stima, dell'effettiva variazione dei valori di mercato. Le conclusioni concernenti la valutazione, sono state tratte, dal sottoscritto, sulla base dei risultati ottenuti al termine delle seguenti operazioni:

- Sopralluoghi sul terreno oggetto di perizia;
- Raccolta, selezione, analisi e valutazione dei dati catastali;
- Ricerche di titoli notarili per il trasferimento di proprietà, di terreni con similari caratteristiche nella stessa zona, per estrapolare i valori medi commerciali;
- Elaborazioni tecnico-finanziarie su prezzi medi locali;

In base a tali presupposti, seguendo il processo logico e metodologico esplicitato, sulla scorta dei dati soprascritti, si esprime il parere sul il più reale valore di mercato all'attualità, per la compravendita di terreni con destinazione agricola, il tutto come richiesto in sede di conferimento dell'incarico, determinando il più probabile valore pari a **€ 19.475,00 (Diciannovemilaquattrocentosettantacinque/00)**, considerate idonee per gli scopi richiesti.

Fondi (LT) 25-05-2020

Con osservanza

Geom. Spirito Emiliano



11. Allegati

- Allegato n. 1 - planimetria quotata dello stato di fatto;
- Allegato n. 2 - visura catastale storica della particella numero 2479;
- Allegato n. 3 - stralcio catastale del foglio di mappa numero 29;
- Allegato n. 4 - Stralcio del Piano Regolatore Generale;
- Allegato n. 5 - PTPR Tavola A41 foglio 415;
- Allegato n. 6 - PTPR Tavola B41 foglio 415;
- Allegato n. 7 - PAI Tavola 2.09 sud;
- Allegato n. 8 - Documentazione fotografica;

Fondi (LT) 25-05-2020

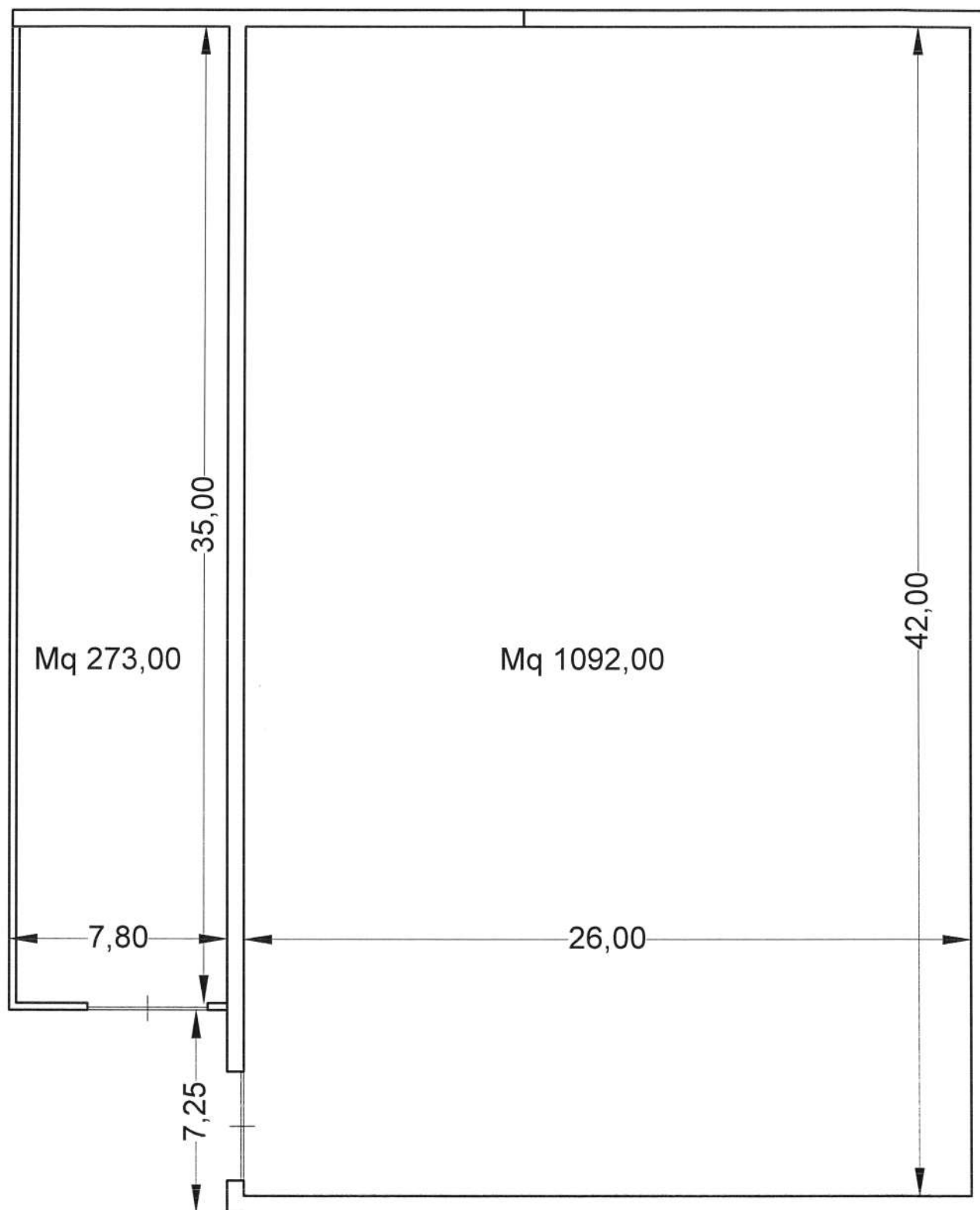
Con osservanza

Geom. Spirito Emiliano



Allegato n. 1

Planimetria dello stato di fatto



Pianta in scala 1:200





Visura storica per immobile

Data: 06/06/2020 - Ora: 15.26.36 Segue

Visura n.: T46433 Pag: 1

INTESTATI

Situazione dell'Immobile dal 06/09/2002

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 29 particella 2480

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 05/08/1992

Situazione degli imputati dal 02/06/1992			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BONELLI Autilia nata a TERRACINA il 16/10/1945	BNLTTL45R56L120N*	(1) Proprieta' per 1/2
2	MASSI Guglielmo nato a TERRACINA il 24/10/1933	MSAGLL33R24L120X*	(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO del 05/08/1992 protocollo n. 64859 in atti dal 06/09/2002 Registrazione: AGG.TO 1572/92 (n. 39219, 1/1992)			



Direzione Provinciale di Latina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/06/2020 - Ora: 15.26.36
Visura n.: T46433 Pag: 2

Segue

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2020

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 03/06/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	29	1851		-	SEMINATIVO 1	13 62		Dominicale Euro 14,42 L. 27.921
								Agrario Euro 10,20 L. 19.749
FRAZIONAMENTO del 03/06/1992 in atti dal 12/01/1995 (n. 1041.1AG/1992)								
Notifica		Partita		42474				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 29 particella 7

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 29 particella 1852 - foglio 29 particella 1853

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/06/1992

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Cognome e Nome	Data di Nascita	Luogo di Nascita		
1	BONELLI Attilia nata a TERRACINA il 16/10/1945			BNLTTL45R56L120N*	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 05/08/1992
2	MASI Guglielmo nato a TERRACINA il 24/10/1933			MSAGLL33R24L120X*	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 05/08/1992
FRAZIONAMENTO del 03/06/1992 in atti dal 12/01/1995 Registrazione: (n. 1041.1AG/1992)					
DATI DERIVANTI DA					

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 21/02/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	29	7		-	SEMINATIVO 1	18 90		Dominicale L. 38.745
								Agrario L. 27.405
FRAZIONAMENTO in atti dal 21/02/1986 (n. 281)								
Notifica		Partita		42474				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 29 particella 1372



Direzione Provinciale di Latina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/06/2020 - Ora: 15.26.36 Fine
Visura n.: T46433 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2020

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz		Reddito
1	29	7		-	SEMINATIVO	1	ha are ca		Dominicale	Agrario
							20 90		L. 42.845	L. 30.305
Impianto meccanografico del 01/01/1972										
Notifica					Partita		3526			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/12/1978

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BONELLI	Autilia	nata a TERRACINA il 16/10/1945	BNLTTL45R56L120N*	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 03/06/1992
2	MASI	Guglielmo	nato a TERRACINA il 24/10/1933	MSAGLL33R24L120X*	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 03/06/1992
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/1978 Voltura in atti dal 21/02/1986 Repertorio n.: 4072 Rogante: FUCCILLO GUIDO Sede: ITRI Registrazione: UR Sede: FORMIA n: 3477 del 20/12/1978 (n. 47879)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/11/1966 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EMBERGHER	Maria	nata a BARI il 12/01/1902	MBRMRA02A52A662J*	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 01/12/1978
2	EMBERGHER	Pietro	nato a BARI il 28/06/1906	MBRPTR06H28A662O*	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 01/12/1978
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/11/1966 in atti dal 31/12/1981 Registrazione: US Sede: NAPOLI Volume: 1874 n: 5265 del 28/03/1967 (n. 19381)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NARDONE	Loretta	FU BENEDETTO MAR EUBERGHER		fino al 27/11/1966
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/01/1972			

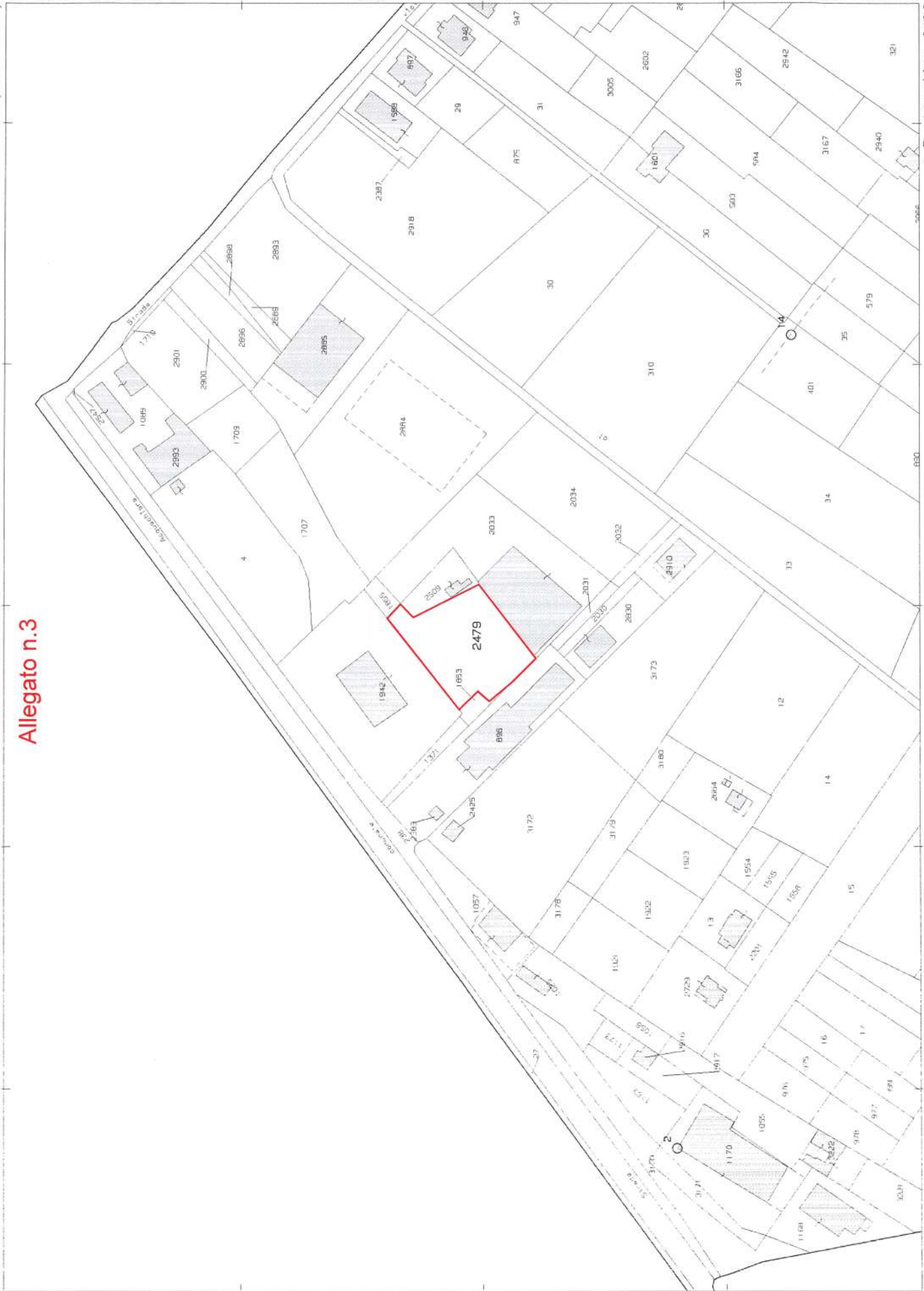
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Allegato n.3



x

1707

2894

1855

2509

2033

Allegato 3

1942

2479

1853

1371

2030

895

2425

31

Allegato n.3



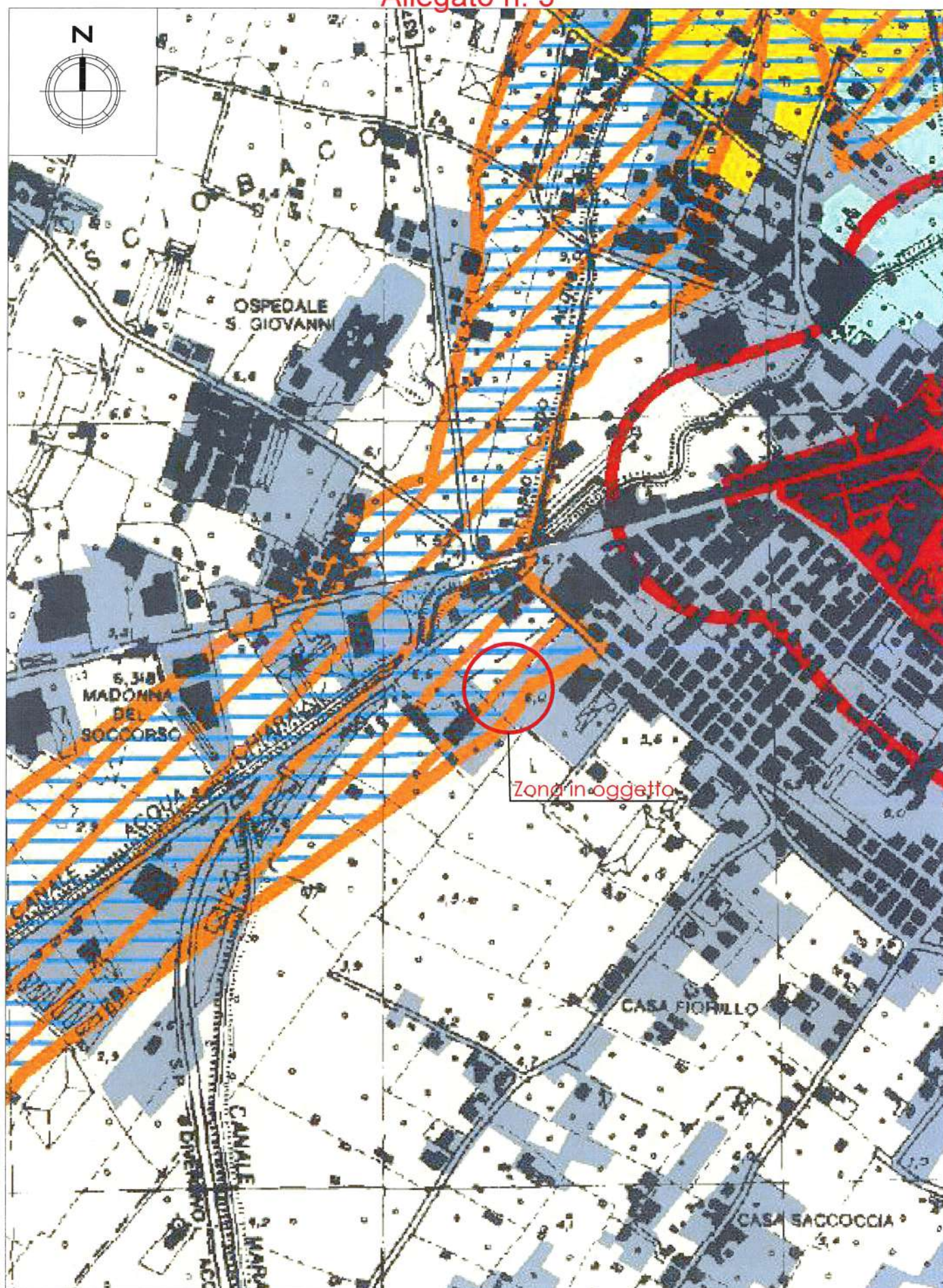
SOVRAPPOSIZIONE

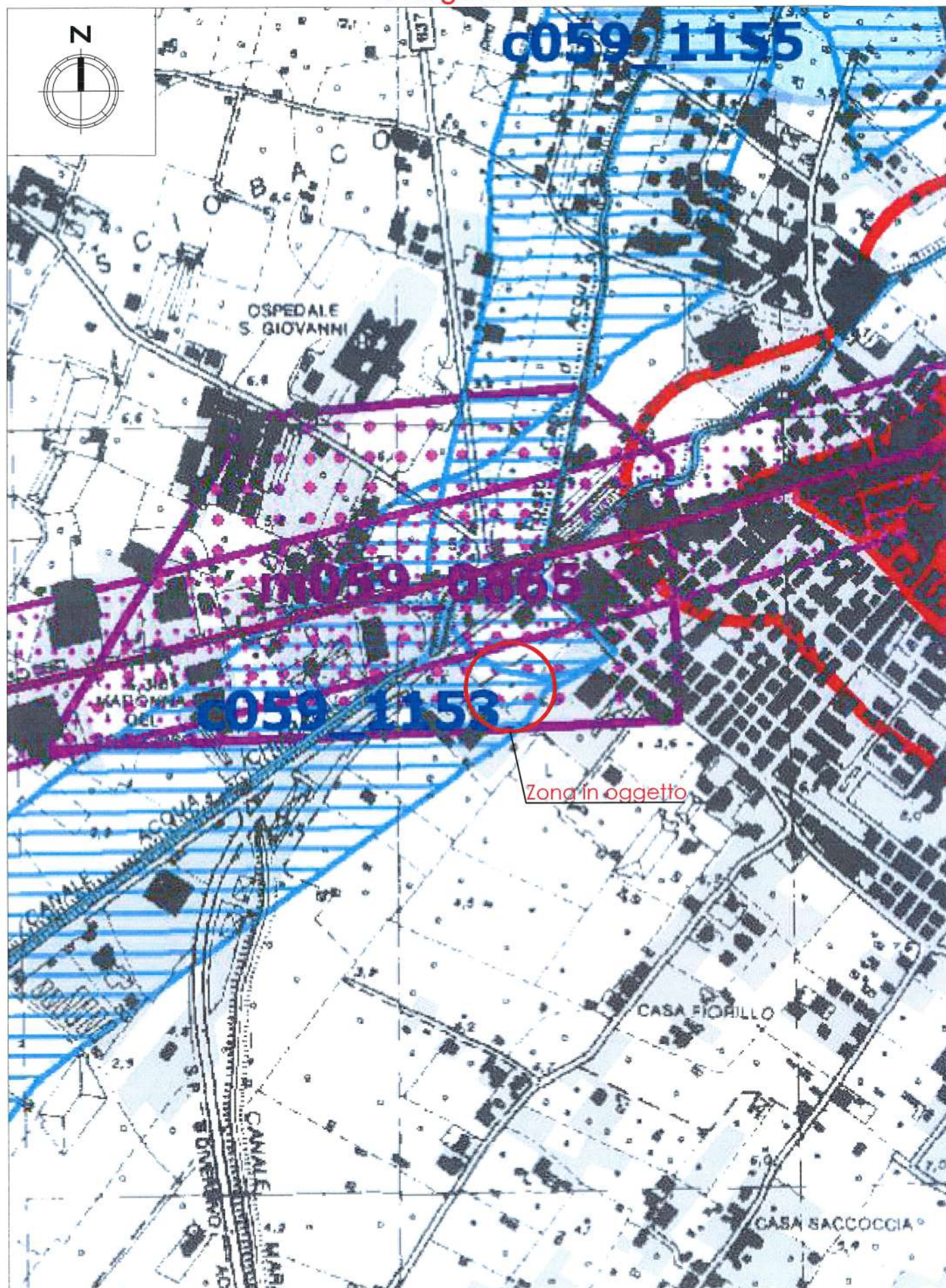
SCALA 1 : 1000

Allegato n.4

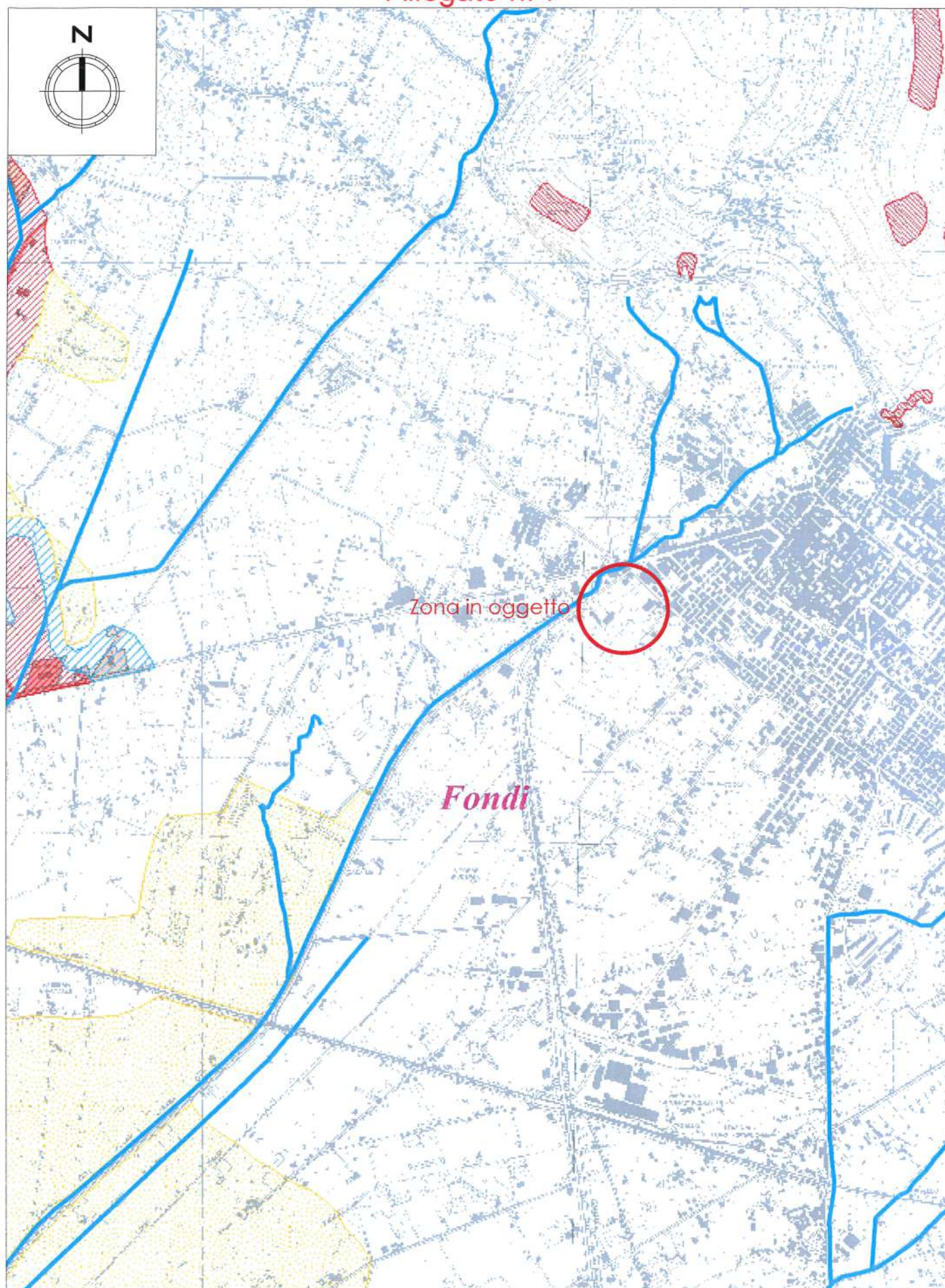
 Zona in esame

STRALCIO P.R.G.





Allegato n. 7



RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO N. 8

ALLA PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

UNITA' IMMOBILIARI IN FONDI (LT)

Via Diversivo Acqua Chiara snc



Fondi (LT) 25-05-2020

Con osservanza

Geom. Spirito Emiliano



ORTOFOTO



TERRENO
OGGETTO DI
PERIZIA



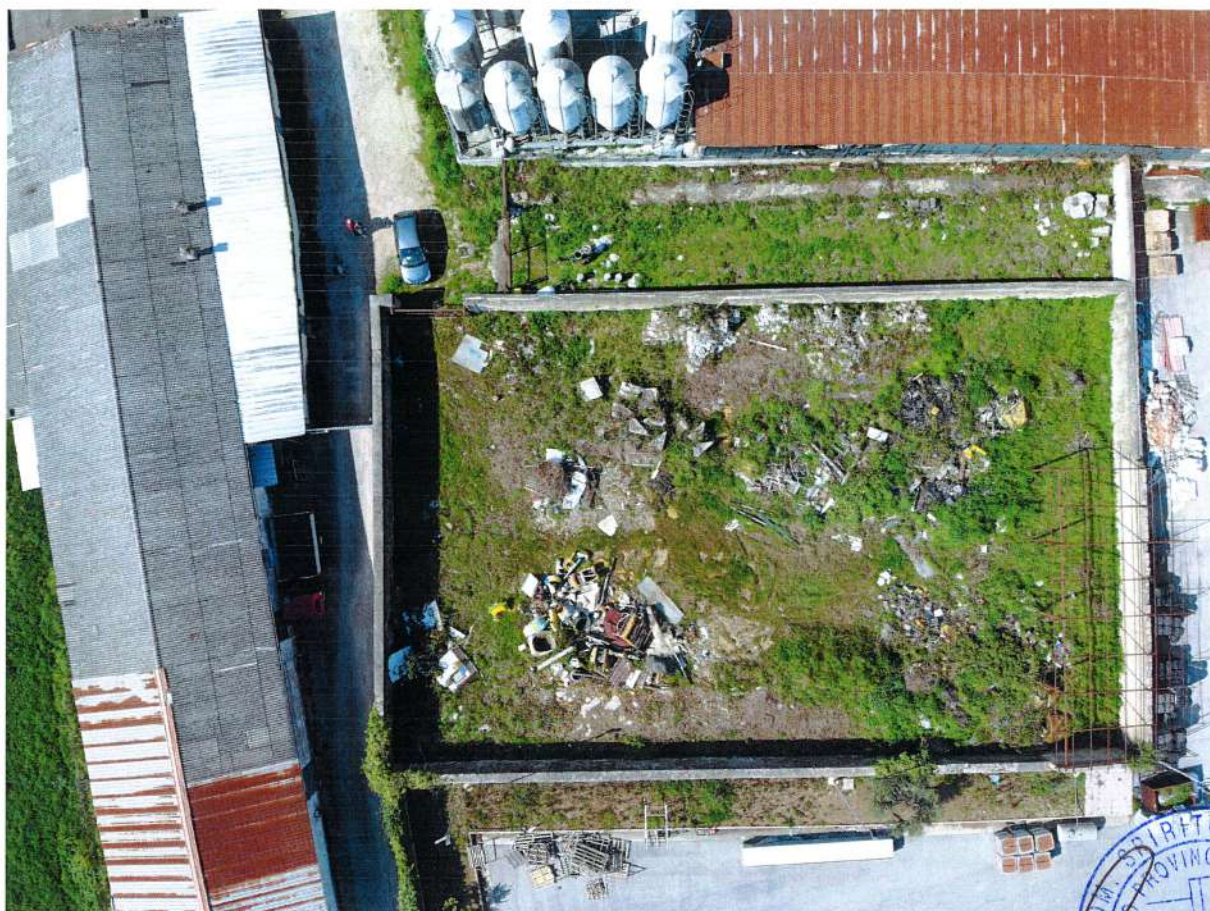


FOTO N. 1



FOTO N. 2





FOTO N. 3



FOTO N. 4

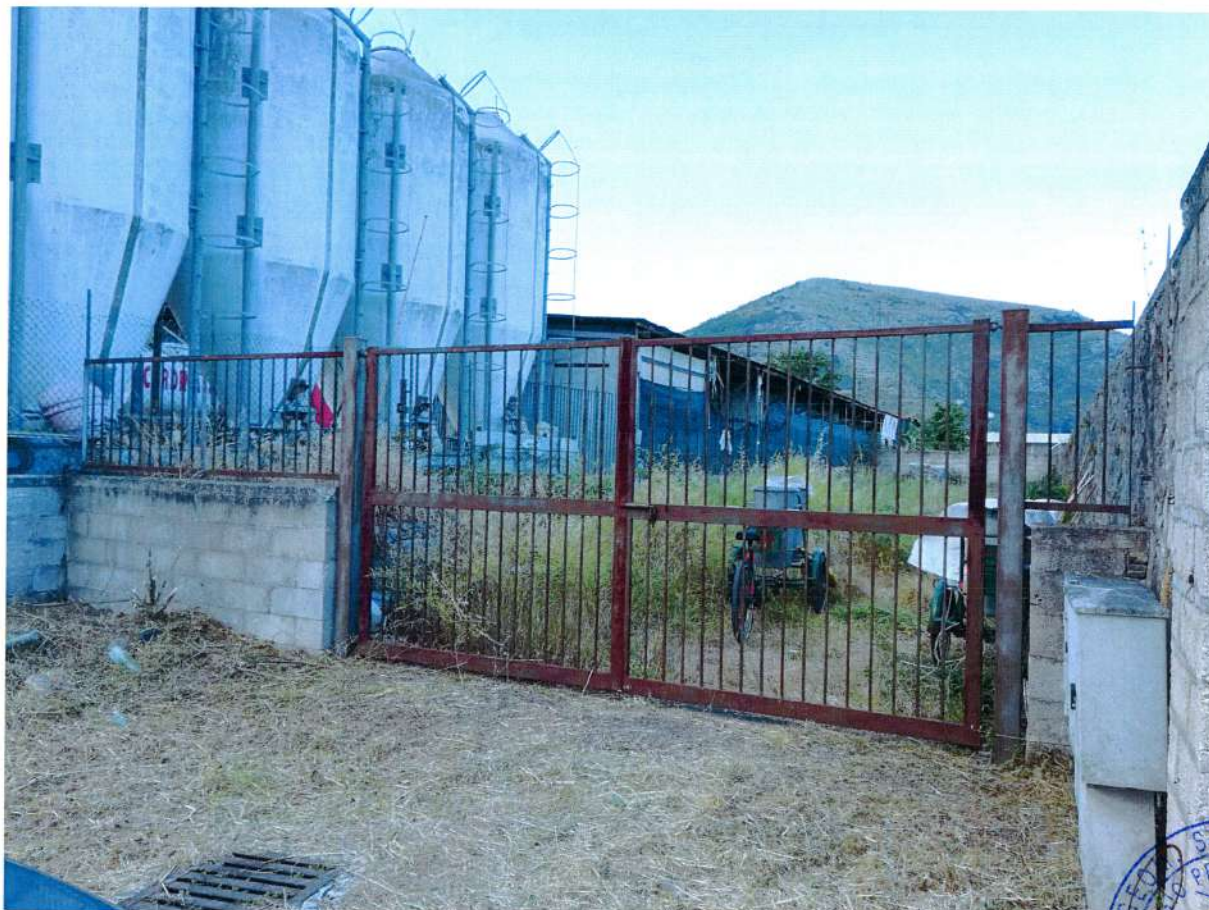


FOTO N. 5



FOTO N. 6



