



REGIONE
LAZIO

POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI
DEMANIALI E PATRIMONIALI

COMUNE DI SABAUDIA (LT)

IMMOBILIARE IN: Località Borgo San Donato
Via Migliara 48 n. 892
Foglio 28 mappale 2

PERIZIA DI STIMA



geom. Franca Vecchi

Franca Vecchi

geom. Nellino Temperanza

Nellino Temperanza

geom. Mario Rinaldi

Mario Rinaldi

IL DIRIGENTE

SOMMARIO

A - ASPETTI GENERALI

A.1- Scopo della valutazione

B – DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 - Ubicazione dell'immobile

B.2 - Descrizione generale dell'immobile

B.3 – Principali caratteristiche costruttive e di finitura

B.4 – Anno di costruzione/ristrutturazione

B.5 – Stato manutentivo

B.6 – Stato locativo

B.7 – Consistenze

B.8 – Inventario dei beni immobili Regionali

C – DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE E REPERITA

C.1 – Proprietà

C.2 – Situazione catastale e urbanistica

C.3 – Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

D – CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

E – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

E.1 - Conclusioni

F – ALLEGATI

F.1 – Inquadramento territoriale

F.2 – Mappa Catastale

F.3 – Rilievo planimetrico dell'immobile

F.4 – Certificato di Destinazione Urbanistica (stralcio)

A - ASPETTI GENERALI

A.1- Scopo della valutazione

La presente relazione di stima viene redatta a seguito della manifestazione di interesse ai sensi del Regolamento regionale 04/04/12 n. 5, Prot. 128863 del 03/02/2023 inoltrata dal sig. Andrea DUO' nato a Terracina (LT) il 25/02/1978 e residente in via Migliara 48 n. 892; La richiesta di alienazione è riferita all' unità immobiliare di cui al foglio 28 part. 2.

B – DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 - Ubicazione dell'immobile

L'immobile di che trattasi è ubicato sulla Via Migliara 48 al n. 892 nel Comune di Sabaudia in Provincia di Latina, la zona è ben collegata e prevalentemente rurale.

B.3 - Descrizione generale dell'immobile:

L'unità immobiliare in esame, si compone di un fabbricato abitativo su due piani al piano terra adibito parzialmente a stalla ed un fabbricato accessorio anch'esso distribuito su due piani, ed un'area adibita a corte esclusiva dei due immobili della consistenza di mq. 4260.

B.4 – Principali caratteristiche costruttive e di finitura

I fabbricati costruiti entrambi su due piani sono realizzati con strutture portanti verticali in muratura, strutture orizzontali in laterocemento e copertura in legno. Lo stato di conservazione dell'edificio è scadente (tutti i dati sono desunti dalla scheda Censimento redatta da LazioCrea del 16/03/2023).

B.5 – Anno di costruzione/ristrutturazione

Non si hanno elementi tecnici per risalire all'epoca di costruzione delle strutture ne sono indicati nella scheda di censimento sopra citata.

B.6 – Stato manutentivo

Lo stato di manutenzione generale dei fabbricati, secondo i dati desunti dalla suddetta scheda di censimento è il seguente:

"Entrambi i fabbricati versano in pessime condizioni con numerose lesioni sulle murature e con crolli parziali delle coperture tanto che è impossibile utilizzare gli stessi".

B.7 – Stato locativo

L'immobile, come riportato nella scheda vigilanza redatta da LazioCrea in data 16/03/2023, denominato Podere 1413 proveniente dall'Opera Nazionale Combattenti, risulta occupato dal Sig. Andrea DUO' figlio del deceduto Sig. Tonino DUO', nella suddetta scheda è definito occupante con titolo per continuità rapporto locativo. Non risulta allegato al censimento alcun

contratto di locazione né si è in grado di dare contezza circa la regolarità dei versamenti del relativo canone.

B.8 – Consistenze

La consistenza della superficie commerciale è stata ricavata attraverso misurazioni dirette sulla planimetria di rilievo allegata alla scheda di censimento

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA VENDIBILE | | | |
|---|-----------------------|-------------------------------|----------------------------|
| D.P.R. 23/03/1998 n. 138 | | | |
| Vani | Superfici e mq | Superfici e raggugiata | Metodo di ragguglio |
| Locali principali | 174,78 | 174,78 | 100% - intera superficie |
| Veranda | 3,71 | 1,86 | 50% - comunicante |
| Locale magazzino e stalla | 140,57 | 35,14 | 25% - non comunicante |
| Portico Magazzino fino a 25mq | 25,00 | 1,25 | 15% - non comunicante |
| Portico Magazzino oltre i 25mq | 17,95 | 2,69 | 5% - non comunicante |
| Corte | 874,00 | 87,40 | 10% |
| Corte | 1298,00 | 25,96 | 2% |
| | TOTALE | 329,08 | |

B.9 – Inventario dei beni immobili Regionali

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita nell'Inventario dei Beni Immobili Regionali (Aggiornamento dicembre 2022) nell'allegato B.1.3 alla posizione n. 1025 - **PATRIMONIO DISPONIBILE TERRENI NON UTILIZZATI AI FINI AGRICOLI** -

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|---|-----------|------------|--------|----------|----|----|---|--------------|----|---|----|----|--------|------|
| 1025 | T | 8565/7879 | 21/05/1983 | O.N.C. | SABAUDIA | ND | 28 | 2 | FABBR RURALE | 8 | 0 | 42 | 60 | SFITTA | 0,00 |
| 1026 | T | 8565/7879 | 21/05/1983 | O.N.C. | SABAUDIA | ND | 28 | 3 | VIGNETO | 30 | 0 | 24 | 30 | SFITTA | 0,00 |

C – DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE E REPERITA

C.1 – Proprietà

Titolo di proprietà: il bene è di proprietà della Regione Lazio con sede in Roma, C.F. 80143490581 con diritti ed oneri pari a 1000/1000, a seguito di apposito Decreto del 21/10/1978, Repertorio n. 641 Registrazione n. 139 registrato in data 23/05/1979, le intestazioni catastali a privati, provengono da successioni mortis causa degli occupanti; pertanto, sono da considerarsi dichiarazioni di parte.

C.2 – Situazione Catastale

L'unità immobiliare oggetto di stima è censita al N.C.T. nel Comune di Sabaudia così come segue:

| IDENTIFICATIVI CATASTALI - COMUNE DI SABAUDIA (LT) | | | | | | | | |
|---|------------|-----|-------|--------------|--------|------------------------------|------|------|
| Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità | Classe | Superficie (m ²) | R.D. | R.A. |
| 28 | 2 | | | FABBR RURALE | 8 | 4260 | | |

L'intestazione Catastale attuale risulta come segue:



Data: 17/03/2023 Ora: 14.26.17 Segue

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/03/2023

Visura n.: T215903 Pag: 1

| | |
|----------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di SABAUDIA (Codice:H647) |
| Catasto Terreni | Provincia di LATINA Foglio: 28 Particella: 2 |

INTESTATI

| | | | |
|---|---|-------------------|---------------------|
| 1 | FRACCAROLO Asteria nata a GAZZO VERONESE (VR) il 19/02/1927 | FRCSTR27B59D957M* | (1) Proprieta' 1/21 |
| 2 | DUO' Odone nato a ARIANO NEL POLESINE (RO) il 20/02/1913 | DUODNO13B20A400N | (1) Proprieta' 1/7 |
| 3 | DUO' Odilio nato a ARIANO NEL POLESINE (RO) il 09/03/1916 | DUODLO16C09A400X* | (1) Proprieta' 1/7 |
| 4 | DUO' Mario nato a ARIANO NEL POLESINE (RO) il 03/08/1909 | DUOMRA09M03A400Z* | (1) Proprieta' 1/7 |
| 5 | DUO' Giovanni nato a ARIANO NEL POLESINE (RO) il 07/04/1920 | DUOGNN20D07A400M* | (1) Proprieta' 1/7 |
| 6 | DUO' Gianni nato a SABAUDIA (LT) il 28/04/1950 | DUOGNN50D28H647E* | (1) Proprieta' 1/21 |
| 7 | DUO' Doniano nato a SABAUDIA (LT) il 01/12/1960 | DUODRN60T01H647E* | (1) Proprieta' 1/21 |
| 8 | DUO' Angelo nato a ARIANO NEL POLESINE (RO) il 16/07/1922 | DUONGL22L16A400K | (1) Proprieta' 1/7 |
| 9 | DUO' Rosa nata a ARIANO NEL POLESINE (RO) il 14/05/1911 | DUORSO11E54A400L* | (1) Proprieta' 1/7 |

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA |
|----------|---------------------|------------|-----|---------|------------------|--|-------|-------------------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | Deduz | Reddito Dominicale Agrario | |
| 1 | 28 | 2 | | - | FABB RURALE | 42 60 | | | Impianto meccanografico del 30/06/1971 |
| Notifica | | | | Partita | | 500 | | | |

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

Situazione degli intestati dal 16/06/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|-------------------|-----------------------|
| 1 | FRACCAROLO Asteria nata a GAZZO VERONESE (VR) il 19/02/1927 | FRCSTR27B59D957M* | (1) Proprieta' 1/21 |
| 2 | DUO' Odone nato a ARIANO NEL POLESINE (RO) il 20/02/1913 | DUODNO13B20A400N | (1) Proprieta' 1/7 |
| 3 | DUO' Odilio nato a ARIANO NEL POLESINE (RO) il 09/03/1916 | DUODLO16C09A400X* | (1) Proprieta' 1/7 |
| 4 | DUO' Mario nato a ARIANO NEL POLESINE (RO) il 03/08/1909 | DUOMRA09M03A400Z* | (1) Proprieta' 1/7 |
| 5 | DUO' Giovanni nato a ARIANO NEL POLESINE (RO) il 07/04/1920 | DUOGNN20D07A400M* | (1) Proprieta' 1/7 |
| 6 | DUO' Gianni nato a SABAUDIA (LT) il 28/04/1950 | DUOGNN50D28H647E* | (1) Proprieta' 1/21 |



Data: 17/03/2023 Ora: 14.26.17 pag: 2 Segue

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/03/2023

Visura n.: T215903 Pag: 2

| | | | |
|---|---|-------------------|---------------------|
| 7 | DUO' Doniano nato a SABAUDIA (LT) il 01/12/1960 | DUODRN60T01H647E* | (1) Proprieta' 1/21 |
| 8 | DUO' Angelo nato a ARIANO NEL POLESINE (RO) il 16/07/1922 | DUONGL22L16A400K | (1) Proprieta' 1/7 |
| 9 | DUO' Rosa nata a ARIANO NEL POLESINE (RO) il 14/05/1911 | DUORSO11E54A400L* | (1) Proprieta' 1/7 |
| DATI DERIVANTI DA Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 16/06/2003 Sede TKT Registrazione Volume 9990 n. 85 registrato in data 14/12/2021 - SUCCESSIONE LEGITTIMA*IN MORTE DI DUO' CAMELIDO Volnura n. 1075.1/2023 - Pratica n. LT0010535 in atti dal 18/01/2023 | | | |

Situazione degli intestati dal 21/10/1978

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|----------------|---|
| 1 | REGIONE LAZIO | | (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 16/06/2003 |
| DATI DERIVANTI DA Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 21/10/1978 Repertorio n. 641 Registrazione n. 139 registrato in data 23/05/1979 - Volnura n. 101882 in atti dal 19/11/1983 | | | |

Situazione degli intestati relativa ad atto del 05/12/1969 (antecedente all'impianto meccanografico)

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------------------|----------------|---------------------------------------|
| 1 | OPERA NAZIONALE COMBATTENTI | * | (99) Da verificare fino al 21/10/1978 |
| DATI DERIVANTI DA del 05/12/1969 in atti dal 01/12/1977 Rogante PRETORE Sede TERRACINA (LT) Registrazione UR Sede TERRACINA (LT) Volume 34 n. 370 del 23/12/1969 (n. 376) | | | |

Situazione degli intestati relativa ad atto del 10/12/1952 (antecedente all'impianto meccanografico)

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|---|-------------------|---------------------------------------|
| 1 | DUO' Odone nato a ARIANO NEL POLESINE (RO) il 20/02/1913 | DUODNO13B20A400N | (1) Proprieta' 1/7 fino al 05/12/1969 |
| 2 | DUO' Odilio nato a ARIANO NEL POLESINE (RO) il 09/03/1916 | DUODLO16C09A400X* | (1) Proprieta' 1/7 fino al 05/12/1969 |
| 3 | DUO' Mario nato a ARIANO NEL POLESINE (RO) il 03/08/1909 | DUOMRA09M03A400Z* | (1) Proprieta' 1/7 fino al 05/12/1969 |
| 4 | DUO' Giovanni nato a ARIANO NEL POLESINE (RO) il 07/04/1920 | DUOGNN20D07A400M* | (1) Proprieta' 1/7 fino al 05/12/1969 |
| 5 | DUO' Camello nato a ARIANO NEL POLESINE (RO) il 14/01/1918 | DUOCLD18A14A400Y* | (1) Proprieta' 1/7 fino al 05/12/1969 |
| 6 | DUO' Angelo nato a ARIANO NEL POLESINE (RO) il 16/07/1922 | DUONGL22L16A400K | (1) Proprieta' 1/7 fino al 05/12/1969 |
| 7 | DUO' Rosa nata a ARIANO NEL POLESINE (RO) il 14/05/1911 | DUORSO11E54A400L* | (1) Proprieta' 1/7 fino al 05/12/1969 |
| DATI DERIVANTI DA Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 10/12/1952 Sede E73 Registrazione Volume 59 n. 4 registrato in data 20/08/1956 - SUCCESSIONE LEGITTIMA*IN MORTE DI DUO' ATTILIO Volnura n. 11166.1/2022 - Pratica n. LT0029736 in atti dal 09/06/2022 | | | |

Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/03/1948 (antecedente all'impianto meccanografico)



Data: 17/03/2023 Ora: 14.26.17 Fine

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/03/2023

Visura n.: T215903 Pag: 3

| | |
|-------------------|--|
| DATI DERIVANTI DA | Impianto meccanografico del 30/06/1971 |
|-------------------|--|

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

La destinazione urbanistica dove ricade l'immobile è Zona "Verde Rurale" si allega CDU.

C.3 – Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

si rimanda agli allegati della presente stima, la superficie commerciale è stata ricavata come specificato al punto B.8.

D – CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In relazione a quanto sopra si procederà alla valutazione dell'immobile in base al prezzo di mercato con i parametri medi, tipologia abitazioni civili desunti dall' O.M.I. relativi alla zona ove lo stesso è ubicato applicati alla superficie commerciale vendibile. Considerando inoltre che la superficie, desunta dalla visura catastale, della particella catastale su cui insiste il fabbricato e i relativi accessori (esclusa la superficie coperta degli stessi di mq 362) è di mq 3.898 (mq 4.260 - mq 362 = mq 3.898), tenuto conto che l'immobile dovrà essere accatastato al catasto Fabbricati, previo tipo mappale da presentare al catasto terreni, si considera una corte esclusiva dello stesso (come da normativa di prassi) pari a sei volte l'area coperta (mq 362 * 6 = mq. 2.172) pertanto mq. 2.172 verranno accorpati alla SCV del fabbricato, mentre la restante superficie pari a mq 1.726 (mq 3.898 – mq 2.172= mq 1.726) verrà valutata come agricola con qualità seminativo come la limitrofa particella catastale mediando i valori VAM e CREA



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
 Provincia: **LATINA**
 Comune: **SABAUDIA**
 Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA AGRICOLA DEL COMUNE - PARTI RESIDUE BORGHI**
 Codice zona: **R1**
 Microzona: **4**
 Tipologia prevalente: **Non presente**
 Destinazione:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 970 | 1450 | L | 3,5 | 5,2 | N |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 780 | 1100 | L | 3,6 | 4,5 | N |
| Ville e Villini | Normale | 1300 | 1900 | L | 5,8 | 7,3 | N |

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni




OMI

Al valore medio OMI si applicano i coefficienti di merito riassunti nel prospetto seguente:

| ESTRAZIONE VALORI DALLE BANCHE DATI IMMOBILIARI | | | | |
|--|--------------------------------------|----------------|---------------|-------------------|
| COMUNE | SABAUDIA | PROV. | LATINA | |
| ZONA OMOGENEA | Extraurbana/ZONA AGRICOLA DEL | COD. | R1 | |
| MICROZONA | 4 | | | |
| TIPOLOGIA PREVALENTE | Non Presente | Des. | | |
| TIPOLOGIA | Abitazioni di tipo economico | | | |
| | | VALORI | MIN | MAX |
| Valore commerciale al MQ per la zona omogenea (OMI) (Stato conservativo :Normale) | (VC.OMI) | | 780,00 | 1.100,00 |
| Media dei Valori Commerciali | VCmin+VCmax/2 | | | 940,00 |
| Valori delle locazioni al MQ/mese per la zona omogenea | (VL.OMI) | | 3,50 | 4,40 |
| CALCOLO COSTO BASE DELLA COMPRAVENDITA | | | | |
| COEFFICIENTI DI MERITO (estrinseci) | | cm.(e) | scelta | valore |
| TIPOLOGIA | Casa singola | 1,04 | X | 1,04 |
| | Casa a schiera | 1,02 | | |
| | Plurifamiliare | 1,00 | | |
| FINITURE | Signorili | 1,05 | | 0,90 |
| | Civili | 1,00 | | |
| | Economiche | 0,90 | X | |
| ASCENSORE | Presente o inutile | 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 |
| | Singolo | 1,00 | X | |
| RISCALDAMENTO | Autonomo | 1,05 | | 0,80 |
| | Centrale | 1,00 | | |
| | Assente | 0,80 | X | |
| SPAZI COMUNI | Parco | 1,06 | | 1,00 |
| | Giardino | 1,04 | | |
| | Cortile | 1,02 | | |
| | Assenti | 1,00 | X | |
| PARCHEGGIO COMUNE | Posto auto per UI | 1,04 | | 1,00 |
| | Assente | 1,00 | X | |
| ESPOSIZIONE | Panoramica | 1,05 | | 0,95 |
| | Doppia/ordinaria | 1,00 | | |
| | Strada pubblica | 0,95 | X | |
| | Cortile interno | 0,90 | | |
| Prodotto dei coefficienti merito estrinseci | | \prod cm.(e) | | 0,7114 |
| $V_{min.OMI} < V_{base.OMI} > V_{max.OMI}$ | | | | |
| Valore di mercato su base OMI | $V_u.OMI$ (medio) x \prod cm.(e) | $V_{base.OMI}$ | | 668,68 |
| 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 | | |
| | Da 15 a 30 anni/ordinaria | 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 | 1,03 | | |
| | Ordinaria/Sufficiente | 1,00 | | |
| | Medio/insufficiente | 0,90 | | |
| | Alto/Scadente | 0,80 | X | |
| Prodotto dei coefficienti merito intrinseci | | \prod cm.(i) | | 0,64 |
| $V_{min.OMI} < VM > V_{max.OMI}$ | | | | |
| Valore di mercato (al mq) ATTUALE | $V_{base.OMI}$ x \prod cm.(i) | $VM.a$ (mq) | | 427,96 |
| Superficie commerciale vendibile (manuale OMI) | | SCV | | 329,08 |
| Valore di mercato ATTUALE | $VM.a$ (mq) x SCV | $VM.a$ (tot) | | 140.833,00 |

Annualità 2006 - in corso di aggiornamento

 Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n. 1 del 31/01/2006

 Pubblicazione sul BUR
 n. - del -

| COLTURE | REGIONE AGRARIA N°: 5 PONZA-VENTOTENE Comuni di: PONZA, VENTOTENE | | | | REGIONE AGRARIA N°: 6 APRILIA-CISTERNA-LATINA-PONTINIA-SABAUDIA Comuni di: APRILIA, CISTERNA DI LATINA, LATINA, PONTINIA, SABAUDIA | | | |
|-----------------------------|---|-----------|------------------------|-------------------------|--|-----------|------------------------|-------------------------|
| | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sup. > 5% | Coltura più redditizia | Informazioni aggiuntive | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sup. > 5% | Coltura più redditizia | Informazioni aggiuntive |
| BOSCO CEDUO | 4360 | | | | 6540 | | | |
| BOSCO D'ALTO FUSTO | | | | | 6540 | | | |
| BOSCO MISTO | | | | | 6540 | | | |
| CANNETO | | | | | 10900 | | | |
| FRUTTETO | 19620 | | | | 27250 | | | |
| INCOLTO PRODUTTIVO | 2725 | | | | 9265 | | | |
| ORTO IRRIGUO | 23980 | | | | 28340 | SI | SI | |
| PASCOLO | | | | | 10355 | | | |
| PASCOLO ARBORATO | | | | | 8175 | | | |
| PASCOLO CESPUGLIATO | | | | | 9265 | | | |
| PRATO | | | | | 8720 | | | |
| PRATO ARBORATO | | | | | 8720 | | | |
| SEMINATIVO | 8175 | | | | 14170 | | | |
| SEMINATIVO ARBORATO | | | | | 14170 | | | |
| SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO | | | | | 22890 | | | |
| SEMINATIVO IRRIGUO | | | | | 23980 | | | |
| ULIVETO | | | | | 14715 | | | |
| VIGNETO | 23980 | SI | SI | | 28340 | | | |

CREA

Tabella 1 - Esempi di quotazioni dei terreni nel 2022 per tipi di azienda e per qualità di coltura (migliaia di euro per ettaro)

| | Valori fondiari | |
|---|-----------------|---------|
| | Minimo | Massimo |
| LAZIO | | |
| Seminativi irrigui nel litorale romano | 60 | 80 |
| Seminativi irrigui nella piana del Tevere (RM) | 20 | 35 |
| Seminativi irrigui nella zona di Tarquinia (VT) | 25 | 35 |
| Seminativi irrigui nella piana del Tevere (RI) | 20 | 30 |
| Seminativi asciutti nella collina interna della provincia di Roma | 20 | 25 |
| Seminativi asciutti nelle colline di Frosinone | 15 | 20 |
| Seminativi asciutti nell'Agro Romano (RM) | 30 | 40 |
| Seminativi nell'agro-pontino (LT) | 30 | 40 |
| Seminativi nella montagna di Rieti | 10 | 15 |
| Seminativi arborati (con vite, olivo) collinari (FR) | 15 | 25 |
| Seminativi arborati nella Sabina nord-occidentale (RI) | 10 | 20 |
| Prati-pascoli nella montagna orientale dei Lepini (FR) | 5 | 10 |
| Pascoli nella montagna del Turano (RI) | 3 | 10 |
| Pascoli nella montagna di Rieti | 5 | 10 |
| Orti specializzati nella pianura di Latina | 40 | 70 |
| Ortive nel Maccarese (RM) | 80 | 150 |
| Orti irrigui nelle colline dei Colli Albani (RM) | 35 | 55 |
| Frutteti (actinidia) nella zona di Latina | 50 | 60 |
| Frutteti nelle colline dei Tiburtini (Guidonia, Marcellina RM) | 25 | 45 |
| Frutteti specializzati nei Castelli Romani (RM) | 50 | 60 |
| Frutteti nelle colline di Viterbo | 20 | 30 |
| Frutteti specializzati nelle colline di Frosinone | 25 | 40 |
| Frutteti nelle colline dei Lepini (LT) | 20 | 25 |
| Oliveti specializzati nella zona dei Castelli Romani (RM) | 30 | 40 |

E – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

Il Valore di stima è il seguente:

Valore del Fabbricato: € 140.833,00

Determinazione valore terreni:

| VALUTAZIONE FONDIARIA MEDIANTE APPLICAZIONE DEI V.A.M. DELLA PROVINCIA DI LATINA | | | | | |
|---|------------|-------------------|-----------------------------------|---------------|-------------------|
| Foglio | Particella | Superfici e mq | Qualità | €/mq | VALORE |
| 28 | 2/P | 1.726,00 | Seminativo (Fabbricato Rurale) | 1,420 | 2.450,92 € |
| | | | | TOTALE | 2.450,92 € |

| VALUTAZIONE FONDIARIA MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI C.R.E.A. DELLA PROVINCIA DI LATINA | | | | | |
|--|------------|-------------------|-----------------------------------|---------------|-------------------|
| Foglio | Particella | Superfici e mq | Qualità | €/mq | VALORE |
| 28 | 2/P | 1.726,00 | Seminativo (Fabbricato Rurale) | 3,500 | 6.041,00 € |
| | | | | TOTALE | 6.041,00 € |

| VALORE FONDIARIO MEDIO (Semisomma VAM+CREA) | | | |
|---|----------|----------|---------------------------|
| VAM € | 2.450,92 | 4.245,96 | VALORE FONDIARIO MEDIO |
| CREA € | 6.041,00 | | |

Il Valore di stima totale è il seguente:

Valore del Fabbricato: € 140.833,00

Valore Terreno: € 4.245,96

Valore Complessivo = € 140.833,00 + € 4.245,96 = € 145.078,96 arrotondato a **€ 145.079,00**

E.1 – Conclusioni

A conclusione della presente stima si può affermare che il valore di mercato possa riconoscersi pari ad **euro 145.079,00** – (**euro centoquarantacinquemilazeroettantanove/00**) a condizioni che l'immobile sia in possesso di documentazione idonea a dimostrare che la destinazione d'uso attuale sia compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico vigente e che ci sia la conformità a livello catastale, restano a carico dell'acquirente, gli oneri relativi alla pratica di iscrizione dell'immobile al NCEU (accatastamento).

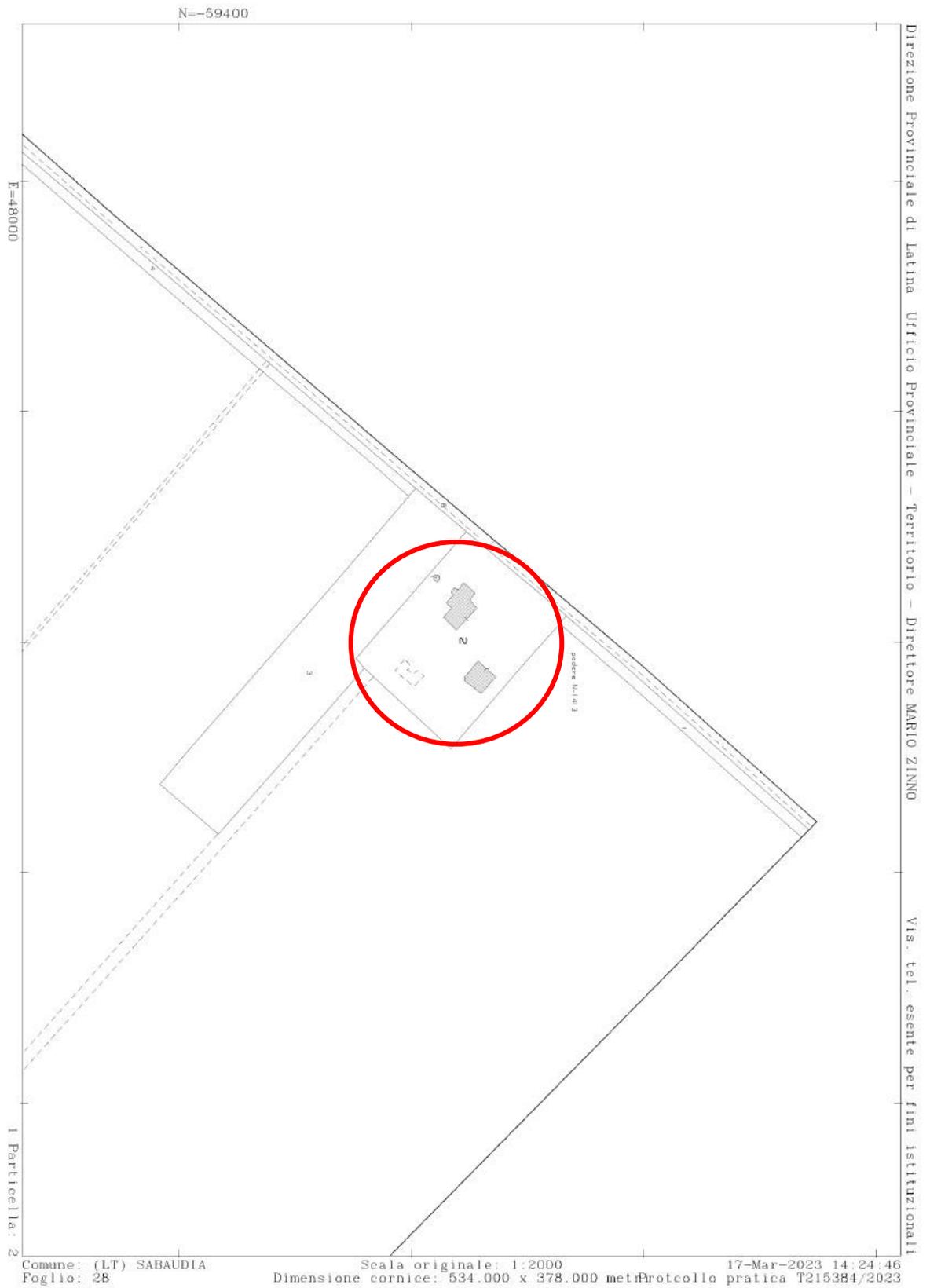
Ciò esposto si ritiene utile segnalare che l'alea di variazione insita in ogni processo valutativo di un bene immobile è quantificabile nell'ordine del 10% circa ($\pm 5\%$) e, pertanto, in tale ambito può collocarsi il prezzo di alienazione del bene, senza pregiudicare la correttezza e l'attendibilità del relativo criterio estimativo.

F - ALLEGATI

F.1 - Inquadramento territoriale



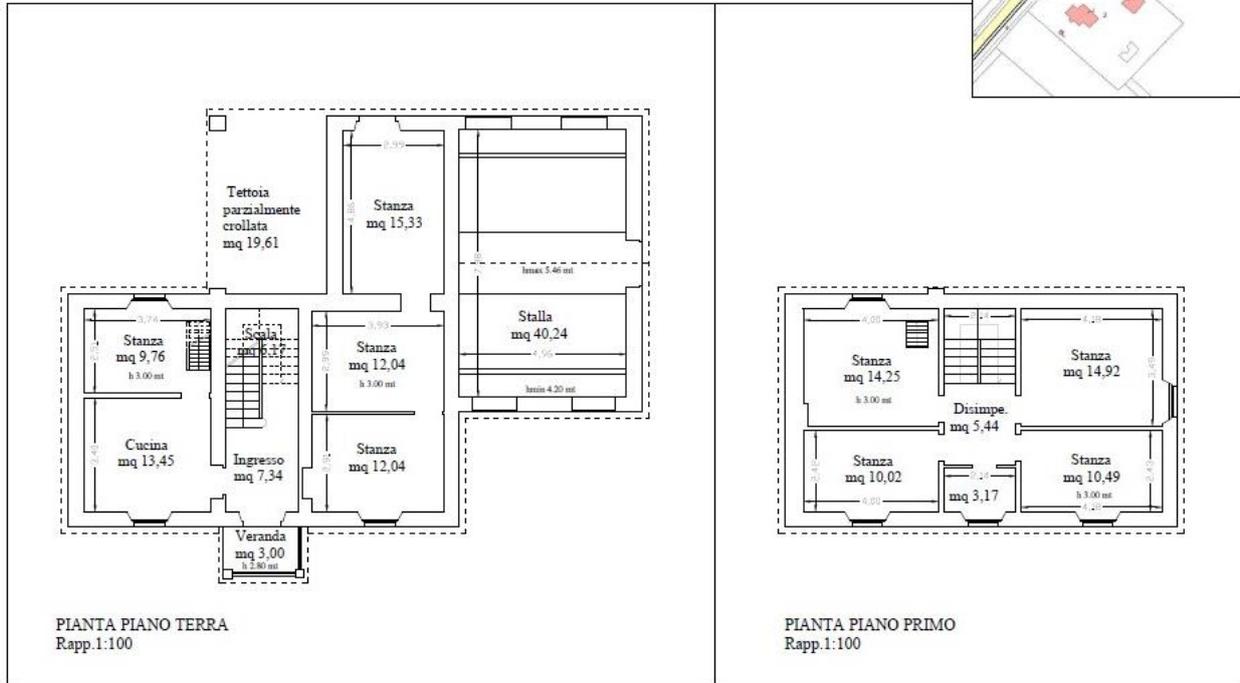
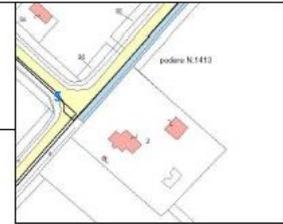
F.2 – Mappa Catastale (Foglio 28 mappale 2)



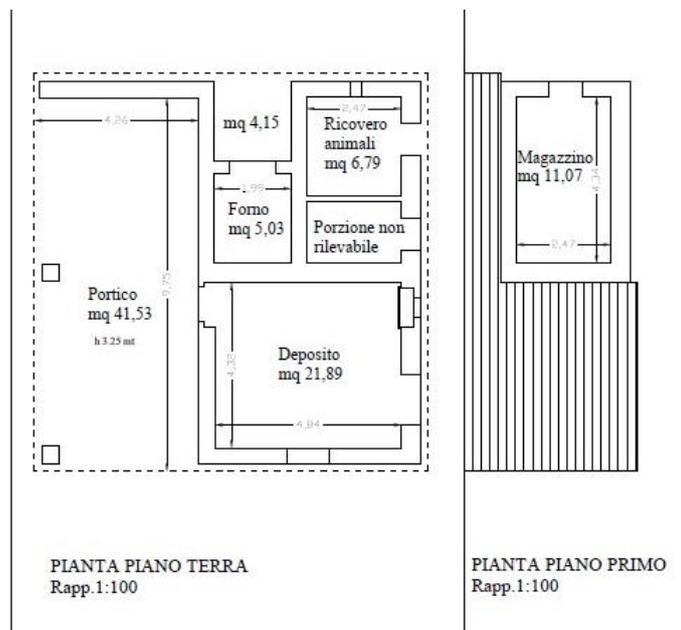
F.3 –Rilievo planimetrico dell’immobile

RILIEVO PLANIMETRICO

Comune di Sabaudia- Loc. Borgo San Donato-Sabaudia
Via Migliara 48 n. 892
N.C.T. Foglio 28 Particella 2



ORIENTAMENTO



ORIENTAMENTO

F.4 – Certificato di Destinazione Urbanistica (stralcio)

| | |
|---|---|
| U COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE Protocollo N.0017901/2023 del 08/05/2023 Firma Elettronica: CARLO GURGONE, FRANCESCO DEBIBERTI | <small>REGIONE LAZIO. REGISTRO UFFICIALE. I. 0493605.08-05-2023</small> |
| |  CITTÀ DI SABAUDIA |
| | PROVINCIA DI LATINA |
| | AREA VASTA TECNICA |
| | SETTORE X Urbanistica, Condono, Antiabusivismo e Pianificazione |
| | CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA |
| | IL CAPO SETTORE |
| | <p>Vista la Determinazione n° 443 del 13/03/2023 del Dirigente Area Vasta Tecnica con la quale il sottoscritto Arch. Carlo Gurgone, è stato nominato Responsabile di Posizione Organizzativa (PO) del Settore X – Urbanistica, Condono, Antiabusivismo e Pianificazione;</p> <p>Ritenuta nel merito la propria competenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 del Decreto Legislativo 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i.;</p> <p>Rilevata l'assenza di conflitti di interesse ex art. 6 bis L. 241/90 da parte dei sottoscrittori e del destinatario del presente atto (Rif. : Verbale di Deliberazione di Giunta Comunale n. 16 del 28.01.2022, immediatamente esecutiva, con il quale è stato approvato il PTPC 2022-2024);</p> <p>Visto l'art. 30 comma 3 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i.;</p> <p>Visti gli atti d'Ufficio, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche e degli strumenti sovraordinati;</p> <p>Vista la richiesta inviata dalla Regione Lazio – Direzione Regionale Bilancio, Governo Societario, Demanio e patrimonio Area Politiche di valorizzazione dei beni Demaniali e Patrimoniali - acquisita agli atti in data 27/04/2023 Prot. 0016725, per il terreno sito nel Comune di Sabaudia distinto in catasto al Foglio 28 P.II.2, si certifica quanto segue:</p> |
| | <p>1) Strumento Urbanistico: P.R.G.: D.G.R.L. n° 3729 del 02/08/1977 di approvazione definitiva e D.C.C. n°171 del 21/11/1989 di "Adeguamento elaborati P.R.G. alle osservazioni accolte – presa d'atto";</p> |
| | <p>2) Destinazione Urbanistica:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zona "Verde Rurale" - art. 17 N.T.A. (allegato); |
| <p>Per quanto riguarda la zona "Verde Rurale", si attesta che a partire dal 01/07/2002 sono entrate in vigore le disposizioni di cui alla L.R. n° 38/99 e successive modifiche ed integrazioni.</p> | |
| <p>3) Vincoli insistenti sulle aree:</p> <ul style="list-style-type: none">- Vincolo fascia di rispetto stradale di cui al D.M. 01/04/1968 n° 1404 e D.Lgs. 30/04/1992 n°285 e ss.mm.ii e suo Regolamento di Attuazione (per la porzione di Particella 2 interessata dalla fascia di rispetto della pubblica viabilità); | |
| <p>Inoltre, con riferimento all'Art. 3 bis della L.R. 1/1986 del 03/01/1986, introdotto dalla L.R.14 dell'11/08/2021 (BURL n° 79 del 12/08/2021) si certifica che:</p> | |
| <p>Vista la Sentenza n°1 dell'11/01/2001 della Corte di Appello di Roma, confermata dalla Sentenza n° 896 del 22/01/2003 della seconda Sezione Civile della Suprema Corte di Cassazione, con la quale sono stati dichiarati estinti tutti gli Usi Civici esistenti sul territorio del Comune di Sabaudia;</p> | |
| <p>Visto il Decreto del Presidente della Regione Lazio n° T00014 del 22/01/2015 (pubblicato sul BURL n°10 del 03/02/2015) - vedi allegato - trasmesso con nota prot. 50349 GR/04/19 del 30/01/2015 ed acquisito agli atti il 19/02/2015, Prot. n° 3961, avente ad oggetto "Usi Civici – Comune di Sabaudia (Latina) – Chiusura delle operazioni demaniali", che dichiara, "in applicazione della vigente legislazione sul riordinamento degli usi civici, l'inesistenza di ulteriori operazioni da compiersi nel territorio comunale di Sabaudia e conseguentemente chiuse le operazioni demaniali in tale territorio, per inesistenza di beni o diritti d'uso civico, in quanto gli stessi dichiarati estinti con sentenza della Suprema Corte di Cassazione n°896/2003";</p> | |
| <p>Visti gli atti d'Ufficio;</p> | |

CITTÀ DI SABAUDIA

PROVINCIA DI LATINA

AREA VASTA TECNICA

SETTORE X

Urbanistica, Condono, Antiabusivismo e Pianificazione

- per tutti i terreni che costituiscono il territorio del Comune di Sabaudia sono dichiarati estinti gli Usi Civici, ivi compresi il terreno identificato catastalmente al Foglio 28 Particella 2 di cui alla presente richiesta.

Il presente atto attesta esclusivamente la destinazione urbanistica delle aree in esame e pertanto non costituisce titolo di riconoscimento della proprietà, di possesso o di vantato godimento della medesima; non tiene conto altresì dell'eventuale precedente utilizzo e/o asservimento delle aree per fini costruttivi e della presenza di eventuali immobili già edificati con regolare titolo edilizio o realizzati abusivamente sulle aree di che trattasi.

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

Il Responsabile del Procedimento

**Geom. Francesco Deserti*

Il Capo Settore

**Arch. Carlo Gurgone*

**(Documento Informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.l. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa).*