

COMUNE DI TERRACINA (LATINA)



PERIZIA TECNICA DI STIMA



Stima di appezzamento di terreno non agricolo sito in:
Comune di Terracina, Contrada La Fiora



Latina, li 15 settembre 2020

Sommario	2
1. Premessa	3
2. Descrizione dei dati catastali dell'unità immobiliare (terreno) oggetto della presente perizia	3
3. Descrizione della destinazione urbanistica dell'unità immobiliare (terreno) oggetto della presente perizia	4
4. Breve descrizione del bene immobiliare oggetto della presente perizia	4
5. Descrizione sommaria di una eventuale capacità edificatoria per la trasformazione dell'area interessata in edificazione residenziale	4
6. Metodologia di stima	5
7. Descrizione e consistenza dell'unità immobiliare oggetto di stima (area fabbricabile)	10
8. Stima dell'unità immobiliare (area fabbricabile) – 1^ Metodologia	10
9. Stima dell'unità immobiliare (area fabbricabile) – 2^ Metodologia	11
10. Conclusioni	14
11. Allegati	15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Premessa

La presente perizia è stata elaborata dal sottoscritto Geom. Dott. Enrico MASCITTI, iscritto all'Albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Latina con il n. 2590, residente in Latina, via Piave n. 125, con studio in Latina, via Piave n. 125, in qualità di tecnico indipendente incaricato dal Avv. Mariastella Cusano, non in proprio ma nella qualità di Curatore del Fallimento 98/15 Tribunale di Latina, incarico teso a redigere perizia di stima dei beni immobili (terreno edificabile) di proprietà della suddetta ditta intestataria, per essere posti in vendita in ottemperanza della detta Procedura Fallimentare.

L'incarico è stato formalmente ricevuto in data 10.07.2020 a mezzo mail dal predetto Curatore Fallimentare con la fornitura di documentazione atta a poter procedere alla redazione della presente perizia.

La perizia è stata eseguita nel modo più obiettivo possibile, tenendo presente che lo scrivente non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà che gli è stata sottoposta.

La presente perizia viene eseguita, seppure con tempi ristrettissimi, senza accesso sui luoghi oggetto di valutazione; tale accesso non è stato effettuato in quanto tutte le disposizioni assunte dal Governo (DPCM del 10.04.2020 ss.mm.ii.), dalla Regione Lazio e dall'Amministrazione Locale recanti misure urgenti per il contenimento e la gestione della diffusione da Covid-19, hanno impattato fortemente sulle attività svolte nell'esercizio dell'attività professionale (ritenuta comunque servizio essenziale), ma di fatto si è ritenuto essenziale il rispetto rigoroso dei dispositivi normativi e che pertanto un sopralluogo non avrebbe aggiunto gran che alle informazioni essenziali già comprese nella documentazione fornita e sopra descritta nonché riportata nella presente perizia di stima.

Tutti i dati riportati sono stati desunti dalla documentazione tecnica fornita dalla ditta proprietaria nonché da dati estratti nei vari siti istituzionali degli uffici preposti alla emanazione e/o conservazione della documentazione tecnico-legale in riferimento alla generalità degli immobili e/o della proprietà immobiliare e in particolare all'immobile da stimare, quali a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, Agenzia delle Entrate – Territorio, Conservatoria Registri Immobiliari Servizio Pubblicità Immobiliare, Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.), Comune di Terracina, siti vari.

2. Descrizione dei dati catastali dell'unità immobiliare (terreno) oggetto della presente perizia.

Il terreno oggetto della presente perizia è situato nel territorio del Comune di Terracina (LT) e precisamente in località Contrada La Fiora.

Detta unità immobiliare è distinta in catasto di detto Comune, foglio n. 54, mappale: **323**, vigneto, classe 3, superficie are 12, reddito dominicale €. 20,45, reddito agrario €. 10,85

3. Descrizione della destinazione urbanistica dell'unità immobiliare (terreno) oggetto della presente perizia.

Il terreno oggetto di stima, secondo lo strumento urbanistico vigente, estratto dal Certificato di Destinazione Urbanistica, è interessato dalle seguenti previsioni urbanistiche:

- parte PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune di Terracina, approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 873 del 28.11.1972, ZONA OMOGENEA "F2" – ATTREZZATURE FERROVIARE;
- parte PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO del Comprensorio La Fiora approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 168 del 27.02.1978;
 - parte STRADA, parte ZONA "C4a" con indice fondiario di fabbricabilità 0,50 mc./mq.
- Piano di Zona 167 "LA FIORA" approvato con deliberazione consigliere n. 35-V del 07.04.2008 e successiva VARIANTE ai sensi dell'art. 8, comma 6, legge 167/62, come modificato dall'ex art. 34 della legge 865/71, approvato con deliberazione consigliere n. 89-XI del 04.08.2009:
 - parte zona C3 con indice fondiario di fabbricabilità 1,5 mc./mq., parte STRADA;
- Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) di cui alla deliberazione del Comitato Istituzionale Regionale n. 1 del 13.07.2009:
 - Aree sottoposte a tutela per pericolo d'inondazione:
 - Aree a Pericolo A1 (c. 2 art. 6 e art. 23) – Aree a Pericolo B1 (c. 2 art. 6 e art. 24).

Dunque il criterio di stima da adottare dovrà senza dubbio tenere conto delle diverse destinazioni urbanistiche del terreno con particolare attenzione della natura edificatoria del terreno di che trattasi.

In tutti i casi fa fede la data di presentazione dello strumento urbanistico adottato e ai fini della ripartizione delle volumetrie realizzabili fa fede la superficie riportata nella documentazione degli atti censuari dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (documentazione catastale)

4. Breve descrizione del bene immobiliare oggetto della presente perizia

La particella che costituisce il lotto di terreno edificabile è formato da un unico corpo di forma pressoché rettangolare; detta area edificabile di forma compatta, confina:

a nord con la particella n. 140

ad est con la particella n. 78

a sud con la particella n. 145

ad ovest con la particella n. 40

Il terreno, raggiungibile da viabilità secondaria, si presenta allo stato attuale non edificato e parzialmente coltivato a vigneto.

Si precisa che non sono state eseguite prove geologiche per la verifica della stratigrafia del terreno.

5. Descrizione sommaria di una eventuale capacità edificatoria per la trasformazione dell'area interessata in edificazione residenziale

Ai fine della presente valutazione è stata effettuata una analisi della potenzialità edificatoria per la trasformazione dell'area interessata in edificazione residenziale, secondo i parametri urbanistici riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate al certificato di destinazione urbanistica e sopra sinteticamente riportate. Dai dati estratti dal Certificato di Destinazione Urbanistica, nonché dai dati estratti dal sito del Comune di Terracina (vecchio P.P.E. "LA FIORA", nella quale sono state estratte le tavole "ZONIZZAZIONE - TAV. 4" e "Norme Tecniche di Attuazione di P.P.E."), il sottoscritto, molto grossolanamente (non ci sono dati certi in quanto nel certificato di destinazione urbanistica non sono state riportate le quantità di superficie per ogni singola destinazione urbanistica), ha ipotizzato che il terreno quantitativamente possa ricadere all'interno di dette zone:

porzione di terreno pari a mq. 300 all'interno della destinazione urbanistica "strada"

porzione di terreno pari a mq. 400 all'interno della destinazione urbanistica "C3"

porzione di terreno pari a mq. 500 all'interno della destinazione urbanistica "C4a"

Facendo seguito ai dati sopra ipotizzati, procediamo con il calcolo delle volumetrie edificabili in funzione delle singole destinazioni urbanistiche delle porzioni così come sopra indicate e pertanto avremo:

Destinazione "strada"

Mq. 300 – tale superficie non sviluppa volumetria ma sarà quantificato in funzione del prezzo di esproprio

Destinazione "C3"

Mq. 400 x 1,5 mc./mq. = mc. 600

Destinazione "C4a"

Mq. 500 x 0,5 mc./mq. = mc. 250

Totale volumetria edificabile = MC. (600 + 250) = MC. 850

Totale superficie lorda commerciale (escluse eventuali superfici di portici e balconi)

=

= MC. 850 : 3,20 (altezza virtuale) = MQ. 265,62 arrotondata a MQ. 265

6. Metodologia di stima

L'obiettivo della valutazione di un bene può essere raggiunto per vie estimative diverse, tenendo conto delle realtà locali e dopo un'accurata analisi di tutti gli elementi, i fattori e le circostanze che possono influenzarla.

Al fine di pervenire ad una valutazione, la più attendibile possibile, lo scrivente ha preso in considerazione due diverse metodologie di stima dei fabbricati, in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche delle unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in:

- caratteristiche locazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.);
- caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.);
- caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.);
- caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.);

- caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.).

Le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in:

- caratteristiche quantitative, misurate in una scala cardinale mediante unità tecniche ed economiche (superficie, dotazione di impianti, ecc.);

- caratteristiche qualitative misurate nelle scale nominale e ordinale (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.).

1^ Metodologia

Stima per comparazione con altre unità immobiliari simili o market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare

Quando sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione, il metodo del confronto di mercato è il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile

Il dato immobiliare necessario per l'utilizzo di tale metodologia è costituito dal prezzo di mercato, dalla data della compravendita o della stipula del contratto e dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo (elementi di confronto)

Una volta acquisiti i prezzi unitari degli immobili presi a confronto (il prezzo unitario medio esprime il rapporto tra il prezzo totale e la superficie commerciale dell'immobile), si evidenziano gli elementi di confronto (caratteristiche immobiliari quantitative o qualitative di un immobile, le quali inducono una variazione nel prezzo e sono impiegate per svolgere il confronto estimativo), si computa il prezzo marginale (il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica), infine si opera l'aggiustamento (l'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame).

L'aggiustamento è pari alla differenza tra l'ammontare delle caratteristiche dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica considerata

Tale metodologia di stima, condotta attraverso un'indagine finalizzata a contattare specifici operatori in zona, di chiara e provata competenza professionale, oltre alla conoscenza diretta del mercato immobiliare, per gli immobili oggetto della presente, data la loro specificità, non può sortire l'effetto sperato (sia perché spesso si deve superare la diffidenza di alcuni operatori contattati al fine di evitare la riluttanza a fornire notizie sensibili nonché ad evitare l'eventuale fornitura di notizie non veritiere o addirittura dati e notizie interessate, sia perché di fatto trattasi di beni che difficilmente sono rintracciabili beni simili o omologhi sul mercato immobiliare)

Pertanto per l'utilizzo di tale metodologia, si dovrà mediare tra le poche notizie raccolte da un'indagine finalizzata a contattare specifici operatori in zona, di chiara e provata competenza professionale e alla conoscenza diretta del mercato immobiliare, con i dati (scarsi e non sempre recenti) desunti dall'utilizzo della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio).

Con i sopra citati presupposti, tale metodologia di stima è, ad avviso del

sottoscritto, abbastanza affidabile ed estremamente aderente alla realtà dell'oggetto di stima, in quanto i dati disponibili e consultabili sono relativi ai reali prezzi di mercato pagati in forza di libero scambio oltre ad essere relativi ai prezzi dichiarati al fisco sulla scorta degli atti notarili e soggetti alla formalità della tassazione per la loro registrazione presso l'Agenzia delle Entrate.

Tali dati, anche se in un numero scarsamente sufficiente e forse un pochino datato, che non si discostano dalle effettive quotazioni di mercato, per unità immobiliari simili ed ubicate nella detta zona, ci condurrebbe ad una valutazione degli immobili oggetto della presente perizia, moderatamente aderente nel quantum nonché adeguata per l'utilizzo richiesto.

In forza di quanto detto, il sottoscritto ritiene sensato proseguire anche con la presente 1^a metodologia di stima, visto anche che i dati acquisiti risultano al limite del sufficientemente attendibili per poter esprimere un sereno e motivato giudizio di stima

A detta valutazione, avente per oggetto solo la superficie del lotto di terreno che genera volumetria edificabile, secondo lo strumento urbanistico vigente, si dovrà necessariamente aggiungere la valutazione della porzione di terreno destinato a "strada" ed oggetto di esproprio

Tale valutazione sarà effettuata mediante l'applicazione del V.A.M. (valore agricolo medio), aggiornato ad oggi, alla superficie di terreno con la detta destinazione

2^a Metodologia

La stima per valore di trasformazione si riferisce alla differenza tra il valore di mercato di un immobile dopo un processo di valorizzazione ed il costo necessario per valorizzarlo.

Il valore di trasformazione di un bene, ovviamente suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

In sintesi:

$$V_t = V_{bt} - C_t$$

dove:

V_t = valore di trasformazione;

V_{bt} = valore del bene trasformato;

C_t = costo della trasformazione.

Il valore di trasformazione è un criterio di stima, come detto, che valuta un bene suscettibile di trasformazione, e si fonda su alcuni requisiti, che sono:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- la trasformazione è reputata più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Nell'ipotesi che gli immobili oggetto di stima non possano essere ulteriormente trasformati (o trasferiti nella destinazione), il valore di trasformazione diventa il prezzo di mercato, in quanto non intervenendo un processo di trasformazione, non vi è da computare alcun costo relativo.

Si può, quindi, affermare che ogni volta che ci troviamo di fronte ad immobili che al

momento della stima si trovano nelle condizioni di poter essere trasformati (o trasferiti nella destinazione), si deve ricorrere al valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione, oltre a permettere di valutare gli immobili in base alla funzione di criterio di stima, consente di formulare giudizi economici negli investimenti immobiliari in base alla funzione di criterio di scelta.

Il valore di trasformazione trova pratica applicazione in molte valutazioni, ad esempio nella stima di aree edificabili, di immobili suscettivi di intervento di recupero edilizio e urbano, dei semilavorati, dei siti dismessi, dei manufatti in lavorazione, delle opere in allestimento, ecc.

Nei processi di trasformazione relativi alla nuova edificazione, il valore di trasformazione può essere impiegato nella stima di aree edificabili, in particolare quando non si dispone di prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto cedute di recente.

In questo caso il valore di trasformazione è dato da:

$$V_t = V_i.e. - C_c$$

dove:

$V_i.e.$ = valore dell'immobile edificato;

C_c = costo di costruzione.

Nei processi di trasformazione relativi alla riedificazione, il valore di trasformazione può essere applicato nella stima delle aree edificate nel caso di vecchi edifici o di manufatti deteriorati e privi di qualità.

Per questi edifici l'unica trasformazione possibile può essere quella regressiva della demolizione e del successivo reimpiego dell'area liberata dalla costruzione preesistente.

In questo caso il valore di trasformazione è dato da:

$$V_t = V_a.l. - C_d$$

dove:

$V_a.l.$ = valore dell'area liberata;

C_d = costo di demolizione.

Nel caso di vecchi edifici deteriorati, obsoleti funzionalmente e tecnologicamente, una trasformazione possibile può essere quella della demolizione.

Il valore a sito e cementi è un valore di trasformazione di aree edificate che con la demolizione possono essere destinate a attività di produzione agricola, industriale, ecc.

In questo caso il valore di trasformazione è dato da:

$$V_t = V_a.l. - C_d + V_r$$

dove:

V_r = valore dei recuperi.

Il processo di trasformazione può riguardare anche la demolizione della struttura esistente e la successiva costruzione di un nuovo edificio.

In questo caso il valore di trasformazione è dato da:

$$V_t = V_i.e. - C_d - C_c$$

dove:

$V_i.e.$ = valore dell'immobile edificato;

C_d = costo di demolizione;

C_c = costo di costruzione.

Il valore di trasformazione si applica anche alle addizioni e variazioni plano-volumetriche (come, ad esempio, le sopraelevazioni) di fabbricati esistenti, sempre

che questi interventi siano tecnicamente possibili, legalmente consentiti ed economicamente convenienti.

In merito al criterio di scelta che, come detto prima, è un aspetto di natura economico, il valore di trasformazione è applicato ai problemi economici di scelta tra alternative di investimento.

Il valore di trasformazione si presta quindi a essere impiegato come giudizio estimativo e giudizio economico.

Nel giudizio estimativo mira a prevedere un valore di stima valido per la generalità degli operatori di mercato, per il giudizio economico persegue l'obiettivo di formulare un criterio di scelta relativo a un particolare operatore.

Nelle scelte di investimento il valore di trasformazione deve tener conto della particolare posizione dell'investitore.

L'highest and best use (HBU) considera per una risorsa immobiliare la destinazione più redditizia, prendendo atto del fatto che i potenziali acquirenti sono disposti a pagare un prezzo che riflette le loro aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa, prescelto nell'ambito degli impieghi di possibile realizzazione e consentiti dalla normativa.

Dopo aver rappresentato la dottrina, anche in maniera generalista, che regola questa metodologia di stima (stima per valore di trasformazione), il sottoscritto ritiene opportuno focalizzare le motivazioni specifiche e l'attuale quadro normativo che permetterebbero l'utilizzo di detto criterio di stima per l'unità immobiliare trattata nella presente perizia tecnica.

Lo strumento normativo cardine che permetterebbe l'utilizzo integrale di tale metodologia di stima è rappresentato dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001)

La normativa sinteticamente sopra riportata solo per la parte che interessa la presente perizia, pone dei limiti nonché offre delle opportunità, che dovranno necessariamente e opportunamente poste in essere in una eventuale progettazione finalizzata all'acquisizione del titolo edilizio, ma che poco si presta ad approfondite e/o essere riportate nella presente, mentre una limitazione che di fatto potrebbe indebolire il presente giudizio di stima è data dai tempi necessari per l'acquisizione del titolo edilizio nonché dall'iter farraginoso al quale spesso si va incontro per ottenere una qualsivoglia autorizzazione da parte delle Amministrazioni locali

In forza di quanto detto, con le limitazioni e le estensioni della sopra citata normativa, il sottoscritto ritiene sensato proseguire anche con la 2^a metodologia di stima, visto che i dati acquisiti risultano sufficientemente attendibili e idonei per poter esprimere un sereno e motivato giudizio di stima

Lo strumento normativo cardine che permetterebbe l'utilizzo integrale di tale metodologia di stima, è rappresentato dal P.P.E. "LA FIORA", già ampiamente descritto nella parte che precede della presente perizia di stima

A detta valutazione, avente per oggetto solo la superficie del lotto di terreno che genera volumetria edificabile, secondo lo strumento urbanistico vigente, si dovrà necessariamente aggiungere la valutazione della porzione di terreno destinato a "strada" ed oggetto di esproprio

Tale valutazione sarà effettuata mediante l'applicazione del V.A.M. (valore agricolo medio), aggiornato ad oggi, alla superficie di terreno con la detta destinazione

7. Descrizione e consistenza dell'unità immobiliare oggetto di stima (area fabbricabile)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è situata nel territorio del Comune di Terracina (LT) e precisamente in località Contrada La Fiora

Atteso, che come sopra specificato, si andrà ad utilizzare per la stima in oggetto, sia la 1^a metodologia e precisamente la stima per comparazione con altre unità immobiliari simili, sulla scorta delle informazioni attinte dalla assunte banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio, volgarmente "catasto"), integrate con i dati e le notizie desunte da un'indagine di mercato finalizzata a contattare specifici operatori in zona, di chiara e provata competenza professionale, oltre alla conoscenza diretta del mercato immobiliare, che la 2^a Metodologia, stima per valore di trasformazione, sulla scorta della procedura nonché della normativa sopra specificata; al fine di procedere alla stima, con le due metodologie sopra descritte, il sottoscritto procederà alla quantificazione delle superfici commerciali dei fabbricati oggetto di stima

Detto terreno, costituito da un unico corpo, utilizzabile funzionalmente come potenziale nuovo sito edificabile con destinazione residenziale o nuova area edificabile in senso più generalista

Il terreno più volte citato è situato, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Terracina, località Contrada La Fiora, ricade all'interno del P.P.E., più volte citato e sviluppa potenzialmente una volumetria edificabile con destinazione residenziale, così come sopra dettagliatamente computata, pari a MC. 850

Dunque il criterio di stima da adottare dovrà senza dubbio tenere conto della natura edificatoria del terreno di che trattasi.

In tutti i casi fa fede la data di presentazione dello strumento urbanistico adottato e ai fini della ripartizione delle volumetrie realizzabili fa fede la superficie riportata nella documentazione degli atti censuari dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (documentazione catastale)

Al fine della presente valutazione è stata presa in esame l'ipotesi di computo della volumetria edificabile, più volte citata, secondo i parametri urbanistici riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate al certificato di destinazione urbanistica e sopra sinteticamente riportate

I dati estratti da quanto sopra detto, il terreno oggetto di stima, sviluppa una volumetria edificatoria pari a MC. 850 (dato che sarà preso in esame per la quantificazione con il presente metodo di stima)

A detta valutazione, avente per oggetto solo la superficie del lotto di terreno che genera volumetria edificabile, secondo lo strumento urbanistico vigente, si dovrà necessariamente aggiungere la valutazione della porzione di terreno destinato a "strada" ed oggetto di esproprio

Tale valutazione sarà effettuata mediante l'applicazione del V.A.M. (valore agricolo medio), aggiornato ad oggi, alla superficie di terreno con la detta destinazione

8. Stima delle unità immobiliari (area fabbricabile) – 1^a Metodologia

La particella di terreno sopra descritta, dell'estensione complessiva pari a metri quadrati milleduecento (MQ. 1.200) e che complessivamente sviluppa una

volumetria edificabile pari a metri cubi ottocentocinquanta (MC. 850) ed oggetto della presente perizia si può senz'altro applicare un prezzo pari a €. 70,00 al metro cubo di volumetria potenzialmente edificabile [la forbice dei valori di mercato, espressi in ragione di €/MC., dai dati assunti ed in funzione dell'indice di fabbricabilità (destinazione "C3" e "C4a" <residenziale>, l'indice di fabbricabilità fondiario è variabile in funzione della diversa tipologia), la sua ubicazione (il terreno oggetto di stima è ubicato in adiacenza del nucleo urbano della frazione di La Fiora, nel Comune di Terracina – LT), oltre alla sua appetibilità sul mercato, alla dotazione di impianti ed alla fruibilità dell'unità immobiliare oggetto di stima, è compresa tra €/MQ. 65,00 ed €/MQ. 80,00; il sottoscritto ha prudenzialmente assunto la cifra di €. 70,00 al metro cubo, in luogo della media matematica pari ad $\frac{1}{2} \times (65,00 + 80,00) = \text{€} 72,50$, al fine di ottenere una valutazione che possa essere valida anche alla data di stesura della presente perizia nonché al fine di ottenere una valutazione che possa essere valida anche in questo periodo non esattamente florido del mercato immobiliare, oltre che essere rapportata al suo effettivo stato attuale. Pertanto, il valore di detti terreni, nello stato di fatto e condizioni di diritto in cui attualmente si trovano, è determinato dal prodotto della potenziale volumetria edificabile espressa in metri cubi moltiplicato il prezzo unitario anch'esso espresso nella stessa unità di misura, elementi come sopra rappresentati e/o determinati, quindi sarà pari a:

Valore = Volumetria edificabile MC. 850 x €/MC. 70,00 = € 59.500,00

Inoltre, il valore della porzione di terreno destinato a "strada", nello stato di fatto e condizioni di diritto in cui attualmente si trova, è determinato dal prodotto della superficie espressa in ettari moltiplicato il valore agricolo medio (V.A.M., ultimo dato disponibile è dell'anno 2005), rivalutato all'anno in corso, quindi sarà pari a:

Valore = Superficie espressa in ettari x (V.A.M.) x coefficiente di rivalutazione =
Ha. 0.03.00 x 23.435,00 x 1,2041 = € 846,54

Quindi, il valore complessivo dell'intero compendio, sarà pari a:

€ (59.500,00 + 846,54) = € 60.346,54

ed in cifra tonda € **60.000,00** (diconsi **euro sessantamila/00**)

9. Stima delle unità immobiliari (area fabbricabile) – 2^a Metodologia

Atteso, che come sopra specificato, si andrà ad utilizzare per la stima in oggetto, la 2^a metodologia e precisamente la stima per valore di trasformazione; i dati tecnici composti dalle superfici commerciali realizzabili nonché i dati volumetrici delle stesse sono state già computate e sopra dettagliatamente descritte e rappresentate, pertanto di seguito si procederà al calcolo del valore di mercato del bene trasformato detratto del costo della trasformazione stessa.

Per detto procedimento di stima il valore di trasformazione sarà ricercato mediante la risoluzione del seguente algoritmo:

$V_{tr} = V_{mp} - K_{tr}$

Dove:

V_{tr} = valore di trasformazione

V_{mp} = valore di mercato dopo trasformazione

K_{tr} = costi di trasformazione

Dove "K_{tr}", sono i costi che dovranno essere sostenuti per effettuare la trasformazione, che nel caso preso in considerazione, per edifici (industriali), sono:

a) Costo di costruzione (K_c)

- b) Contributo di costruzione (Cc)
- c) Spese tecniche (St)
- d) Interessi passivi (Of)
- e) Profitto del promotore (P)

Per poter procedere alla risoluzione della formula sopra riportata, si rappresentano sinteticamente le operazioni che si andranno ad effettuare nonché le fonti che sono state consultate per l'applicazione dei relativi valori/prezzi unitari e/o percentuali

- Indagini di mercato riferite al mercato delle costruzioni e assunzione del costo di costruzione ritenuto più attendibile (FONTI: prezzo DEI, prezzo Regionale, interviste ad operatori del settore delle costruzioni, conoscenze personali, etc. – costo oscillante tra €/mq. 950 ed €/mq. 1.000 per la superficie commerciale così come sopra computata)
- Verifica della entità del contributo di costruzione dovuto al Comune (FONTI: Funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale di Terracina, conoscenze personali – percentuali oscillanti tra il 1% ed il 2% del costo di costruzione)
- Calcolo delle spese tecniche (FONTI: Conoscenze personali – percentuali oscillanti tra il 10% ed il 15% del costo di costruzione)
- Calcolo degli interessi passivi per via sintetica, cioè come % sul costo di costruzione (FONTI: Funzionari di Istituti di Credito di Latina, conoscenze personali – percentuali oscillanti tra il 2% e il 3,5% del costo di costruzione)
- Calcolo del profitto del promotore (Operatori del settore delle costruzioni, conoscenze personali, etc. – percentuali oscillanti tra il 15% ed il 20% del costo di costruzione)

Ai fini del calcolo dei costi da sostenere si andrà ad assumere, prudenzialmente, i valori massimi così da avere un valore finale che ci metta al riparo da qualsiasi mutamento del mercato nel breve e medio termine

Per le unità immobiliari realizzabili sopra descritte ed oggetto della presente perizia si può senz'altro applicare un prezzo pari a €. 1.600,00 al metro quadrato di superficie lorda commerciale [la forbice dei valori di mercato, espressi in ragione di €/MQ., dai dati assunti ed in funzione del grado della finiture e la qualità degli impianti, oltre allo stato di conservazione e manutenzione ed alla completezza ed alla fruibilità dell'unità immobiliare oggetto di stima, è compresa tra €/mq. 1.500 ed €/mq. 1.800 per la tipologia in oggetto; il sottoscritto, da indagini di mercato ha appurato che il prezzo di mercato al nuovo sarebbe ben oltre la quotazione massima e, prudenzialmente, ha assunto tale valore di €. 1.600,00 e non ha optato per un valore diverso (superiore o scaturito dalla media dei due valori sopra descritti), al fine di ottenere una valutazione che possa essere valida anche in questo periodo non esattamente florido del mercato immobiliare, oltre che essere rapportata al suo effettivo stato attuale] alla superficie lorda commerciale così come sopra calcolata

Valore di mercato dopo trasformazione (Vmp)

Pertanto, il valore di mercato dopo trasformazione è determinato dal prodotto della superficie lorda commerciale con il prezzo unitario al metro quadrato, elementi come sopra determinati, quindi sarà pari a:

$$\text{Valore di mercato dopo trasformazione} = \text{Superficie lorda commerciale} \times \text{€/MQ.} \\ = \text{MQ. } 265,00 \times \text{€/mq. } 1.600,00 = \text{€. } 424.000,00$$

Ottenuto il valore di mercato dopo la trasformazione, procederemo, in applicazione della formula sopra specificata, a calcolare i costi di trasformazione (Ktr), che come

sopra specificato, sono rappresentati dalla sommatoria del Costo di costruzione (Kc), Contributo di costruzione (Cc), Spese tecniche (St), Interessi passivi (Of), Profitto del promotore (P)

Ora, procedendo per gradi, con i dati già sopra rappresentati possiamo procedere al calcolo dei singoli costi di trasformazione (Ktr); al fine di ottenere una stima che con la prudenza del caso sia valida in proiezione futura, giacché tale stima attiene all'ipotetica realizzazione di fabbricati di grosse dimensioni che saranno immesse sul mercato tra "n" anni, il sottoscritto tecnico assumerà tutti i dati di costo nella misura massima

a) Costo di costruzione (Kc)

L'ammontare monetario occorrente per il costo di costruzione, per la presente potenziale realizzazione, sarà il seguente:

$$= \text{MQ. } 265,00 \times \text{€./mq. } 975,00 = \text{€. } 258.375,00$$

b) Contributo di costruzione (Cc)

L'ammontare monetario occorrente per il contributo di costruzione, per la presente potenziale realizzazione, sarà il seguente:

$$= \text{€. } 258.375,00 \times 2\% = \text{€. } 5.167,50$$

c) Spese tecniche (St)

L'ammontare monetario occorrente per le spese tecniche, per la presente potenziale realizzazione, sarà il seguente:

$$= \text{€. } 258.375,00 \times 15\% = \text{€. } 38.756,25$$

d) Interessi passivi (Of)

L'ammontare monetario occorrente per gli interessi passivi, per la presente potenziale realizzazione, sarà il seguente:

$$= \text{€. } 258.375,00 \times 3,5\% = \text{€. } 9.043,12$$

e) Profitto del promotore (P)

L'ammontare monetario occorrente per il profitto del promotore, per la presente potenziale realizzazione, sarà il seguente:

$$= \text{€. } 258.375,00 \times 20\% = \text{€. } 51.675,00$$

Costi di trasformazione (Ktr);

Ottenuti i singoli costi si procede a computare la sommatoria di tutti i costi medesimi, i quali sono pari a:

$$= \text{€. } (258.375,00 + 5.167,50 + 38.756,25 + 9.043,12 + 51.675,00) = \text{€. } 363.016,87$$

Pertanto, il di valore di trasformazione è determinato dalla differenza tra il "Valore di mercato dopo trasformazione (Vmp)" e i "Costi di trasformazione (Ktr)", elementi come sopra rappresentati e/o determinati, quindi sarà pari a:

$$\text{Valore di trasformazione} = \text{Valore di mercato dopo trasformazione (€. } 424.000,00)$$

$$- \text{Costi di trasformazione (€. } 363.016,87) = \text{€. } 60.983,13$$

Inoltre, il valore della porzione di terreno destinato a "strada", nello stato di fatto e condizioni di diritto in cui attualmente si trova, è determinato dal prodotto della superficie espressa in ettari moltiplicato il valore agricolo medio (V.A.M., ultimo dato disponibile è dell'anno 2005), rivalutato all'anno in corso, quindi sarà pari a:

$$\text{Valore} = \text{Superficie espressa in ettari} \times (\text{V.A.M.}) \times \text{coefficiente di rivalutazione} =$$

$$\text{Ha. } 0.03.00 \times 23.435,00 \times 1,2041 = \text{€. } 846,54$$

Quindi, il valore complessivo dell'intero compendio, sarà pari a:

$$\text{€. } (60.983,13 + 846,54) = \text{€. } 61.829,67$$

ed in cifra tonda **€. 62.000,00** (diconsi **euro sessantaduemila/00**)

10. Conclusioni

Riepilogando quanto esposto in narrativa, il sottoscritto si prega fornire la risposta in merito al quesito posto circa la valutazione del compendio immobiliare (terreno destinato ad area edificabile con destinazione residenziale), secondo due diverse metodologie, sopra dettagliatamente descritte e che di seguito vengono sinteticamente riportate.

Il valore in parola è stato stimato nella misura di **€. 60.000,00** (diconsi **euro sessantamila/00**), in forza della stima con la 1^a metodologia (stima a valore di mercato), nello stato di fatto e condizioni di diritto in cui attualmente si trova il compendio immobiliare costituente il sito sopra ampiamente descritto

Il valore in parola è stato stimato nella misura di **€. 62.000,00** (diconsi **euro sessantaduemila/00**), in forza della stima con la 2^a metodologia (stima per valore di trasformazione), ipotizzando una trasformazione dell'area edificabile con la realizzazione dei fabbricati così come da normativa urbanistica e da ipotesi di progettazione proposta

Pertanto, per concludere e rispondere esaurientemente a quanto richiesto, si acclara che il valore complessivo del compendio immobiliare stimato a valore di mercato è pari ad **€. 60.000,00** (diconsi **euro sessantamila/00**) e che il valore complessivo del compendio immobiliare stimato per valore di trasformazione è pari ad **€. 62.000,00** (diconsi **euro sessantaduemila/00**), così come dettagliatamente riportato nella parte che precede della presente relazione.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli in ottemperanza alle disposizioni di legge e ai principi della tecnica e dell'etica professionale.

Il sottoscritto, nell'atto di depositare la presente relazione peritale, si prega di ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli.

Latina, li 15 settembre 2020

dott. geom. Enrico Mascitti

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

11. Allegati

01 – Certificato di destinazione urbanistica

02 – Estratto dalla mappa catastale

IN FEDE

dott. geom. Enrico Mascitti



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CITTA' DI TERRACINA
 Provincia di Latina



UNITA' DI PROGETTO "RIASSETTO E GOVERNANCE DEL TERRITORIO E DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE"
Settore "Urbanistica, SUE ed Area Tecnica SUAP"

OGGETTO:
 Destinazione Urbanistica.

Addi 28.08.2020

IL CAPO SETTORE

- Vista l'istanza presentata in data 13.08.2020, prot. n. 43777/I;
- Visto l'art.30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380;
- Vista la planimetria catastale agli atti;
- Ai soli fini di indicare la destinazione di zona in riferimento agli strumenti urbanistici comunali;
- Visto il Decreto Sindacale prot. n. 58746/U del 16.11.2017 nonché il successivo prot. n. 64860/U del 31.10.2018, inerenti il conferimento dell'incarico dirigenziale dell'Intestato Dipartimento;
- Vista la disposizione di servizio n. 3/2018, prot. n. 66971 del 08.11.2018, inerente l'assegnazione del personale all'intestato Sportello Unico;
- Vista la Disposizione di Servizio prot. n. 38580/I del 05.07.2019, inerente l'assegnazione delle competenze al personale dell'intestato Settore Urbanistica,
- Vista la nota dirigenziale prot. n. 16015 del 18 marzo 2019 avente ad oggetto "Determinazione n. 23/2019 – Delega funzioni dirigenziali. Chiarimenti"
- Vista la determinazione dirigenziale n. 3 del 07 gennaio 2020, con la quale il sottoscritto Arch. è stato confermato Capo Settore "Urbanistica, SUE, ed Area Tecnica SUAP";
- Preso atto che l'imposta di bollo per l'istanza è stata assolta con marca identificativo n° 01191231460877 del 12/08/2020

ATTESTA

Fatti salvi i vincoli procedurali e quelli che interferiscono sull'edificabilità discendenti da normative sovraordinate,

- che l'appezzamento di terreno sito in Comune di Terracina, distinto in Catasto al foglio 54 particella 323 è interessato dalle seguenti previsioni urbanistiche:
- parte PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n.873 del 28.11.1972:
 - ZONA OMOGENEA "F2" – ATTREZZATURE FERROVIARIE
- parte PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO del Comprensorio di La Fiora approvato dal Consiglio Comunale con atto n.168 del 27.02.1978:
 - parte STRADA, parte ZONA "C4a" con indice fondiario di fabbricabilità 0,50 mc./mq.
- PIANO DI ZONA 167 "LA FIORA" approvato con deliberazione consiliare n. 35-V del 07.04.2008 e successiva VARIANTE ai sensi dell'art. 8, comma 6, legge 167/62, come modificato dall'ex art 34 della legge 865/71, approvata con deliberazione consiliare n. 89-XI del 04.08.2009:
 - parte ZONA C3 con indice fondiario di fabbricabilità 1,5 mc/mq, parte STRADA
- Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) di cui alla deliberazione del Comitato Istituzionale Regionale n. 1 del 13.07.2009:
 - Aree sottoposte a tutela per pericolo d'inondazione:
 - Aree a Pericolo A1 (c. 2 art. 6 e art. 23) - Aree a Pericolo B1 (c. 2 art. 6 e art. 24) -

Si rilascia a richiesta del Geom. Enrico Mascitti, enrico.mascitti@geopec.it - in bollo per usi consentiti.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL CAPO SETTORE