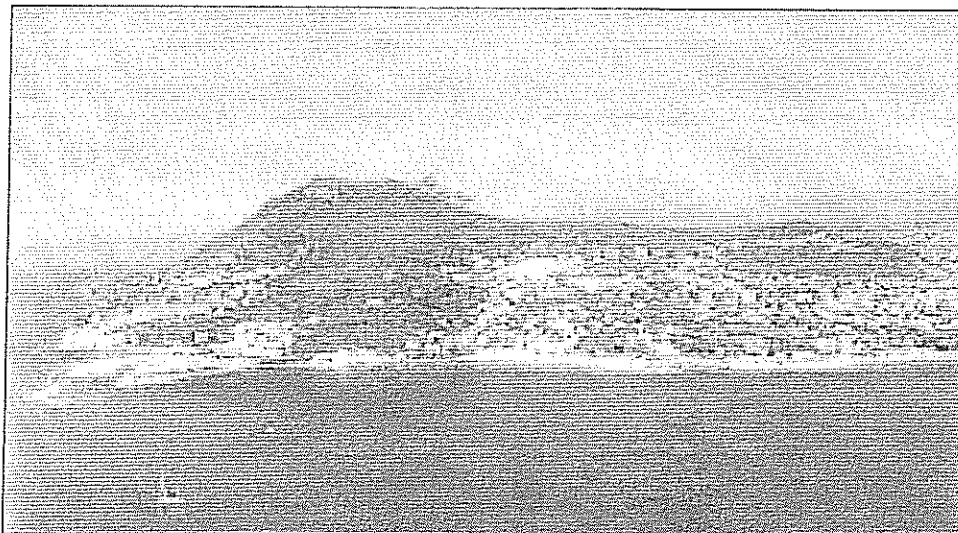
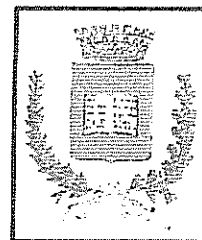


COMUNE DI S. FELICE CIRCEO  
13 GIU 2014  
PROT. N. 13275



LOCALITA': **SAN FELICE CIRCEO**

COMUNE DI SAN FELICE CIRCEO  
Piazza Lanzuisi n° 1 - 04017 S. Felice Circeo (LT)

OPERA:

**FABBRICATO  
LOC. FONTANA COPELLA**

CODICE:

CAUSA:

OGGETTO:

**PERIZIA DI STIMA**

DATA:

**GIUGNO 2014**

TAVOLA:

REV.

DATA

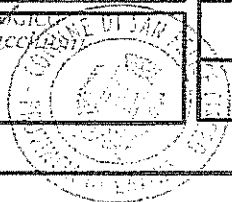
DISEGNI

RAPP.

PROGETTO:

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
LAVORI PUBBLICI

Ing. Domenico Macchioni



**Oggetto: PERIZIA DI STIMA**

**Fabbricato in località Fontana Copella**

#### **NOTA ESPLICATIVA**

La presente perizia è stata redatta al fine di stimare il valore di mercato di un fabbricato di proprietà comunale per procedere alla sua alienazione, a seguito di nota prot. n. 10898 del 15/05/2014 della Commissione Straordinaria di Liquidazione. Tale fabbricato risulta tra gli immobili ricompresi nel "Piano delle alienazioni immobiliari" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 12/06/2013.

Per semplificazione di consultazione, la presente relazione viene organizzata come segue:

- 1) Permessa;
- 2) Accertamenti e sopralluoghi;
- 3) Descrizione della zona ove insiste l'immobile;
- 4) Descrizione del bene oggetto di stima;
- 5) Consistenza del bene oggetto di stima;
- 6) Valutazione;

#### **1) PREMESSA**

Con nota prot. n. 10898 del 15/05/2014, la Commissione Straordinaria di Liquidazione ha chiesto la stima dei beni inseriti nel "Piano delle alienazioni immobiliari" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 12/06/2013, al fine di identificarne il valore da porre a base d'asta per l'alienazione degli stessi.

Per procedere correttamente necessita:

- *verificare la rispondenza dei dati tecnici in conformità degli stesi sul luogo e di verificare lo stato di consistenza del bene oggetto di stima;*
- *verificare l'inquadramento urbanistico e la destinazione del terreno distinto al N.C.T. del Comune di San Felice Circeo individuato al Foglio 36 particella 627;*
- *determinare il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima;*

#### **2) ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI**

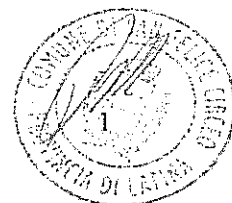
In data 11/06/2014 si è provveduto ad effettuare un sopralluogo sul posto, al fine di verificare lo stato e la consistenza del fabbricato in oggetto. In fase di sopralluogo si è provveduto ad effettuare rilievo planimetrico e fotografico nonché a verificare la corrispondenza dei luoghi rispetto alla mappa catastale estratta in via telematica dal sistema SISTER.

#### **3) DESCRIZIONE DELLA ZONA**

L'immobile in argomento risulta ubicato nel territorio del Comune di San Felice Circeo, in località Fontana Copella con accesso da via Roma.

Il fabbricato è situato nel lotto retrostante al manufatto ad uso fontana pubblica conosciuto appunto come "Fontana Copella".

Trattasi di area di non particolare pregio paesaggistico- ambientale, in quanto prevalentemente urbanizzata. Infatti la maggior parte dei lotti limitrofi è costituita da terreni edificati e relative aree di pertinenza in parte pavimentate ed in parte sistemate a giardino.



La zona è comunque situata a metà strada tra il Centro Storico e la zona commerciale di "La Cona" sul versante in declivio del promontorio, sottoposta a vincolo paesaggistico – ambientale e ricadente nel perimetro del Parco Nazionale del Circeo.

#### **4) DESCRIZIONE BENE OGGETTO DI STIMA**

L'immobile in argomento è costituito da fabbricato distinto in Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Felice Circeo al Foglio 7 Mappale 652, avente categoria D/8. Tale categoria è riferita a: *"fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"*.

Ha dimensioni ml. 5,90 x 12,85 per una superficie lorda pari a mq. 75,82.

Trattasi di fabbricato in muratura di forma rettangolare regolare, con strutture di fondazione "a sacco" in pietra, muratura portante mista in pietra, copertura a tetto a due falde con struttura (travatura) in legno e soprastante manto di tegole laterizie.

L'esterno risulta intonacato e tinteggiato di colore giallo ocre, con una zoccolatura di circa 80 cm su tutto il perimetro in pietra a faccia vista.

Sono presenti n. 2 aperture (porte) e n. 5 finestre, tutte con parte superiore ad arco e cornice in mattoncini laterizi. I portoni sono in legno e gli infissi sono in vetro e privi di oscuranti.

All'interno l'immobile è suddiviso in due locali distinti ed un piccolo disimpegno, con pavimentazione in gress porcellanato.

Il controsoffitto costituente la camera a canne si presenta con travatura di legno a vista.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Il fabbricato si presenta oggi in stato di fatiscenza esterna e necessita di alcuni lavori di straordinaria manutenzione relativi a:

- sistemazione della copertura soprattutto dell'angolo sud est;
- sistemazione di alcuni parti di intonaco ammalorate,;
- tinteggiatura esterna.

L'interno invece, non presenta particolari criticità e si presenta in discrete condizioni.

Al fabbricato si accede dalla strada via Roma con una accesso carrabile munito di cancello in metallo a due ante.

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato ha la consistenza catastale come da mappa catastale stessa. Trattasi di pertinenza di tipo cortile pavimentato con accesso carrabile come su descritto.

Recinzione: il lotto è recintato per tre lati. Il lato est con muratura, lato sud in muratura con sovrastante rete metallica, lato ovest non recintato, lato nord con pali e rete metallica.

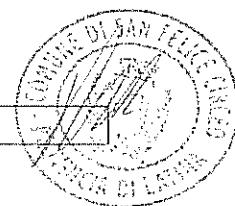
#### **5) CONSISTENZA BENE OGGETTO DI STIMA**

L'immobile in argomento è costituito da fabbricato e relativa area di pertinenza distinto in Catasto Urbano del Comune di San Felice Circeo al Foglio 7 Mappale 652.

La superficie lorda del fabbricato è pari a mq. 75,86

Risultano sottoposti a stima i seguenti beni:

**Beni in Comune di SAN FELICE CIRCEO**



##### **- IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

Fabbricato di forma rettangolare regolare, della superficie lorda complessiva pari a mq. 75,82 e relativa area di pertinenza come da consistenza catastale, confinante con: a nord con il mappale

875, a est con il mappale 353, a sud con il mappale 651, ad ovest con i mappali 61 e 354, salvo altri.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
7	652		D/8	U		

Dati estrapolati da visura catastale.

Ditta intestataria:

COMUNE DI SAN FELICE CIRCEO con sede in San Felice Circeo

c.f. 00118860592

#### - POSIZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Estratto da Certificato di Destinazione Urbanistica

**Strumento Urbanistico:** in vigore dal 14/03/1980

**PIANO REGOLATORE GENERALE** approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 5736 del 26/11/1979

**Zona: Omogenea B – sottozona B5 completamento residenziale estensivo - Art. 17 N.T.A.:**

*Destinazione d'uso per residenti stabili; tipologia abitazioni mono e bifamiliari; indice di fabbricazione territoriale 0,10 mc/mq; altezza massima delle costruzioni ml. 3,50; distacchi dai confini interni, ml. 4,00; dalle strade ml. 4,00; distanze tra edifici ml. 10; modalità attuative tramite piani particolareggiati e lottizzazioni convenzionate della superficie territoriale non inferiore ai 40.000 mq; obbligo della conservazione delle alberature e degli spazi verdi esistenti; gli spazi liberi dalle costruzioni devono essere sistemati a giardino; indice di piantumazione 1/50; standard urbanistici da reperire in conformità agli articoli 3 e 4 del decreto ministeriale 2 aprile 1968; il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato al nulla-osta dei competenti organi forestali, della Soprintendenza alle antichità ed ai monumenti, e dell'ente Parco Nazionale del Circeo.*

Il terreno in oggetto risulta inoltre, ricadente in zona sottoposta ai seguenti vincoli:

- all'interno del perimetro del Parco Nazionale del Circeo di cui al D.P.R. del 04/04/2005;
- vincolo di tutela paesaggistico-ambientale di cui al D.Lgs. n.42 del 22/01/2004 Titolo 1 (ex L. 1497/39) – zona "L/b" a tutela integrale normata dall'art.35 del Testo Coordinato delle N.T.A. del P.T.P. approvato con la L.R. 24/98 e s.m.i.;
- Zona a Protezione Speciale (IT 6040015) secondo quanto previsto dalla "Rete Natura 2000" individuato con D.M. del 03/04/2000 e D.G.R. n.651 del 19/07/2005;

Inoltre, secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale con D.G.R. Lazio n. 556 del 25/07/07 e D.G.R. Lazio n. 1025, pubblicate sul S.O. n. 14 al B.U.R.L. n. 6 del 14/02/2008, il lotto è classificato come segue:

Tavola –A: - Paesaggio degli insediamenti urbani;

Tavola –B: - lett. c) e d): beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;  
- f) parchi e riserve;  
- m) aree di interesse archeologico già individuate – beni puntuali con fascia di rispetto;



Tutto il territorio del Comune di San Felice Circeo, rientra nella zona sismica 3 di cui all'allegato n.1 della Deliberazione di Giunta Regionale n.766 del 01/08/2003.

## 6) VALUTAZIONE

### - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE ATTUALE DEI BENI - PROCEDIMENTO DI STIMA

Lo scopo della stima è di stabilire il valore commerciale delle unità immobiliari alla data di giugno 2014.

Da indagini eseguite nella zona, è risultato che il parametro più usato per beni simili per condizioni intrinseche è il metro quadro.

Il parametro per la determinazione del valore di fabbricati, considerata la destinazione e natura del bene stesso, l'ubicazione e la consistenza, varierà da € 1.050 a € 1.400 al mq. di superficie di vendita complessiva, valori determinati dai parametri rilevati mediante la consultazione ed alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e da esame di compravendite avvenute nella zona per beni simili.

Riepilogo superfici : Superficie commerciale:        mq. 75,82

### VALORE COMMERCIALE

Calcolo valore immobile

Fabbricato:

Mq. 75,82 x 1.300 €/mq = € 98.566,00

### TOTALE VALORE COMMERCIALE

LOTTO UNICO                                = € 98.566,00 (euro novantaottomila cinquecentosessantasei)

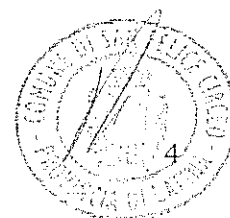
Tutte le procedure ed operazioni peritali richieste, risultano eseguite come da disposizioni;  
Tanto era dovuto per l'espletamento dell'incarico.

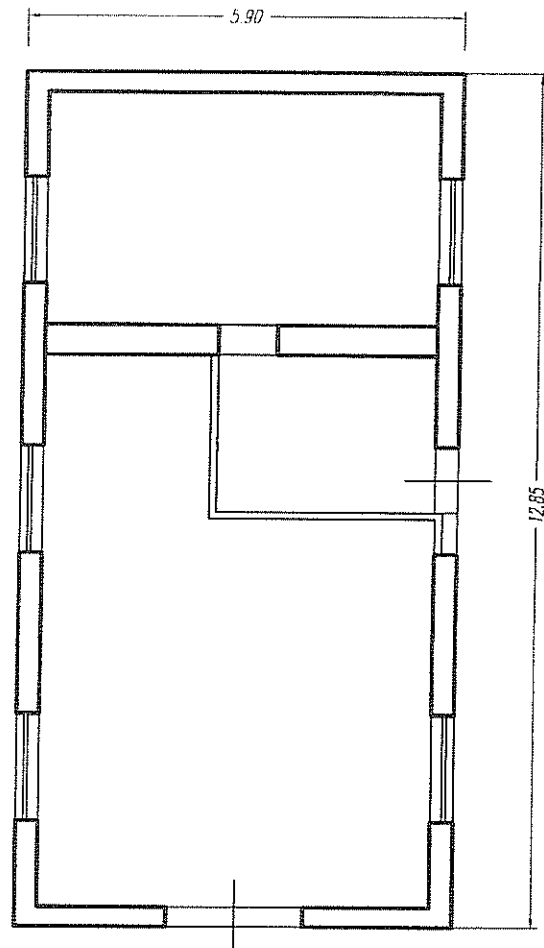
San Felice Circeo, li 13/06/2014

Il Responsabile del Settore  
LL.PP. e Servizio Tecnologico  
*Ing. Domenico Motocchioni*

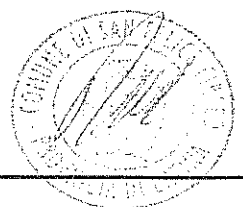
Documentazione allegata:

- a) Planimetria scala 1:100;
- b) Documentazione fotografica;
- c) Cartografia;
- d) Estratto di mappa e visura catastale aggiornate.
- e) Stampa estratto Banca dati quotazioni immobiliari





PIANTA PIANO TERRA 1:100



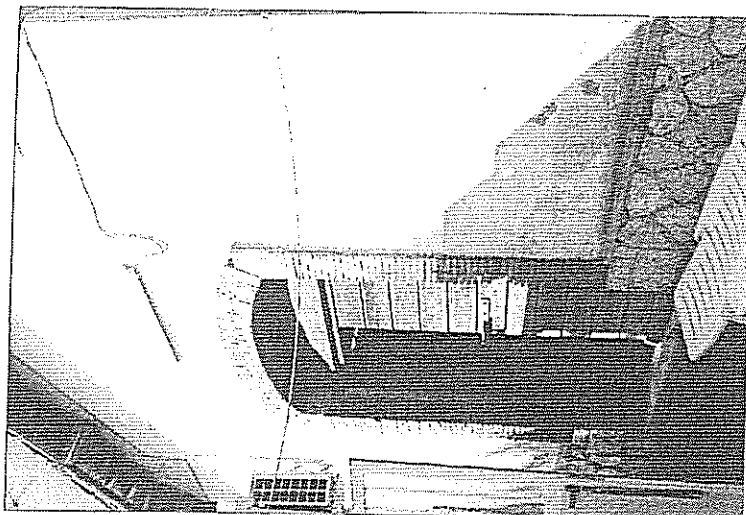


Foto n. 1

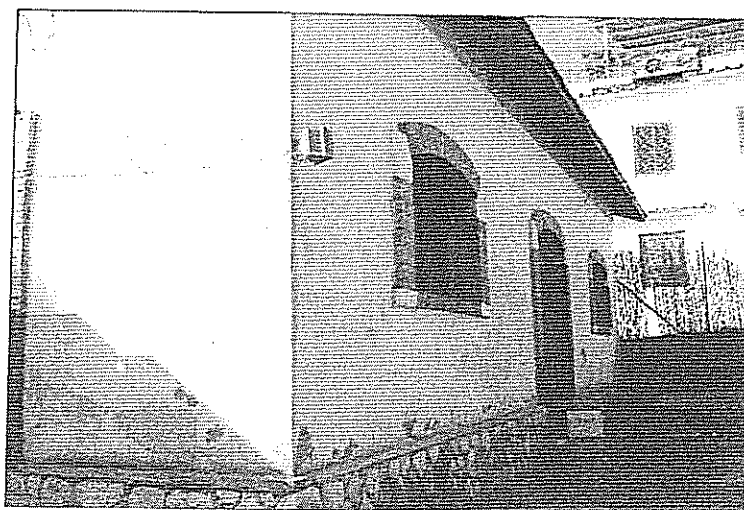


Foto n. 2



Foto n. 3



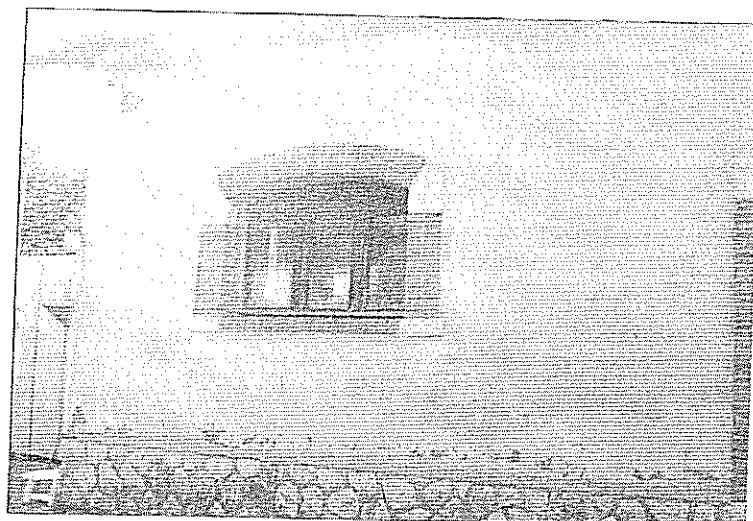


Foto n. 4

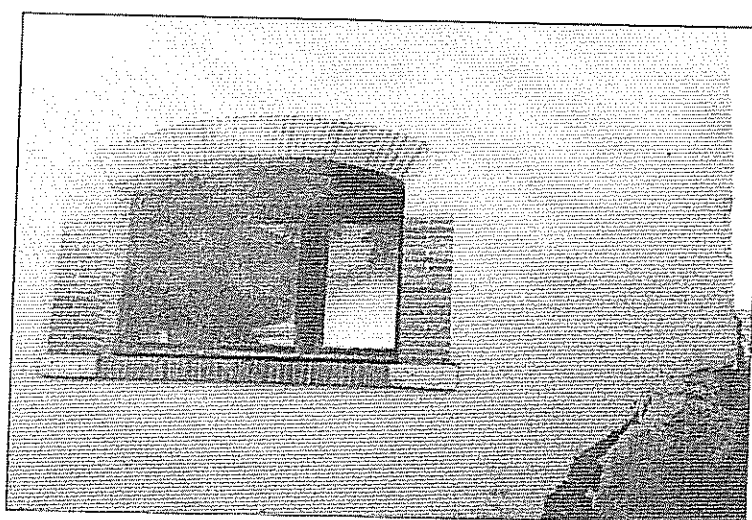


Foto n. 5



Foto n. 6

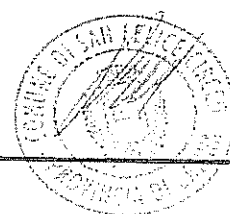






Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



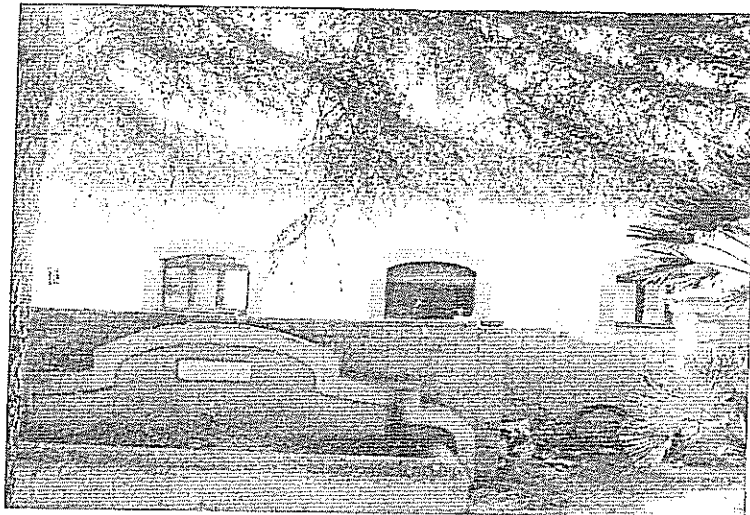


Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12





Foto n. 13

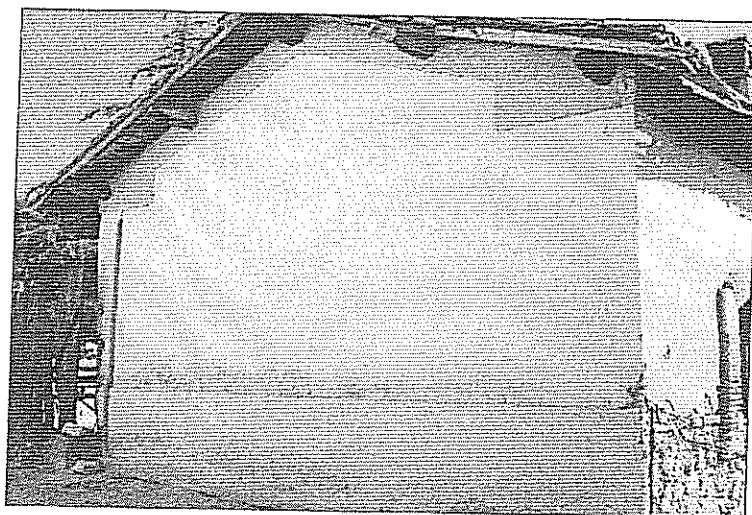


Foto n. 14

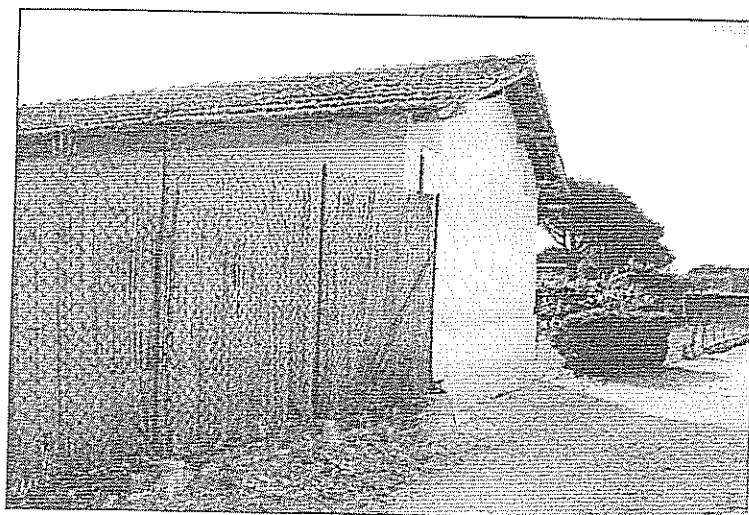
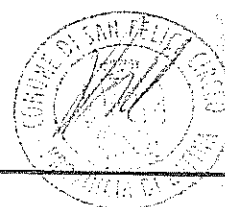
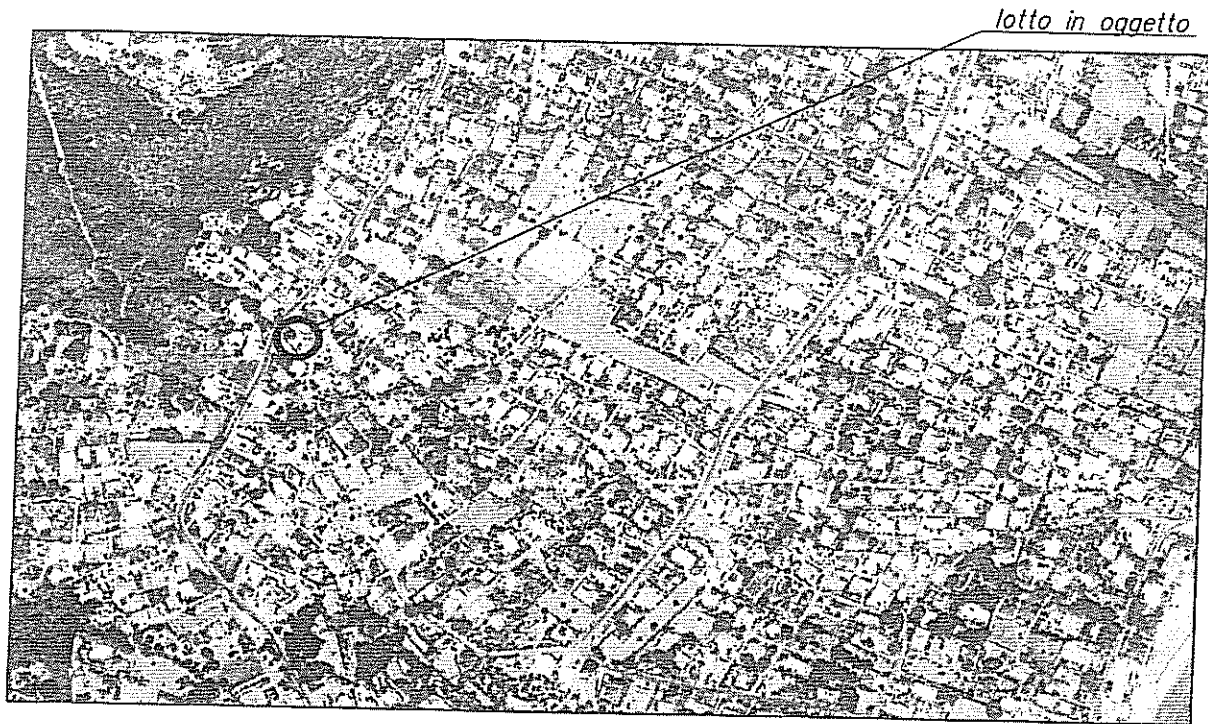


Foto n. 15

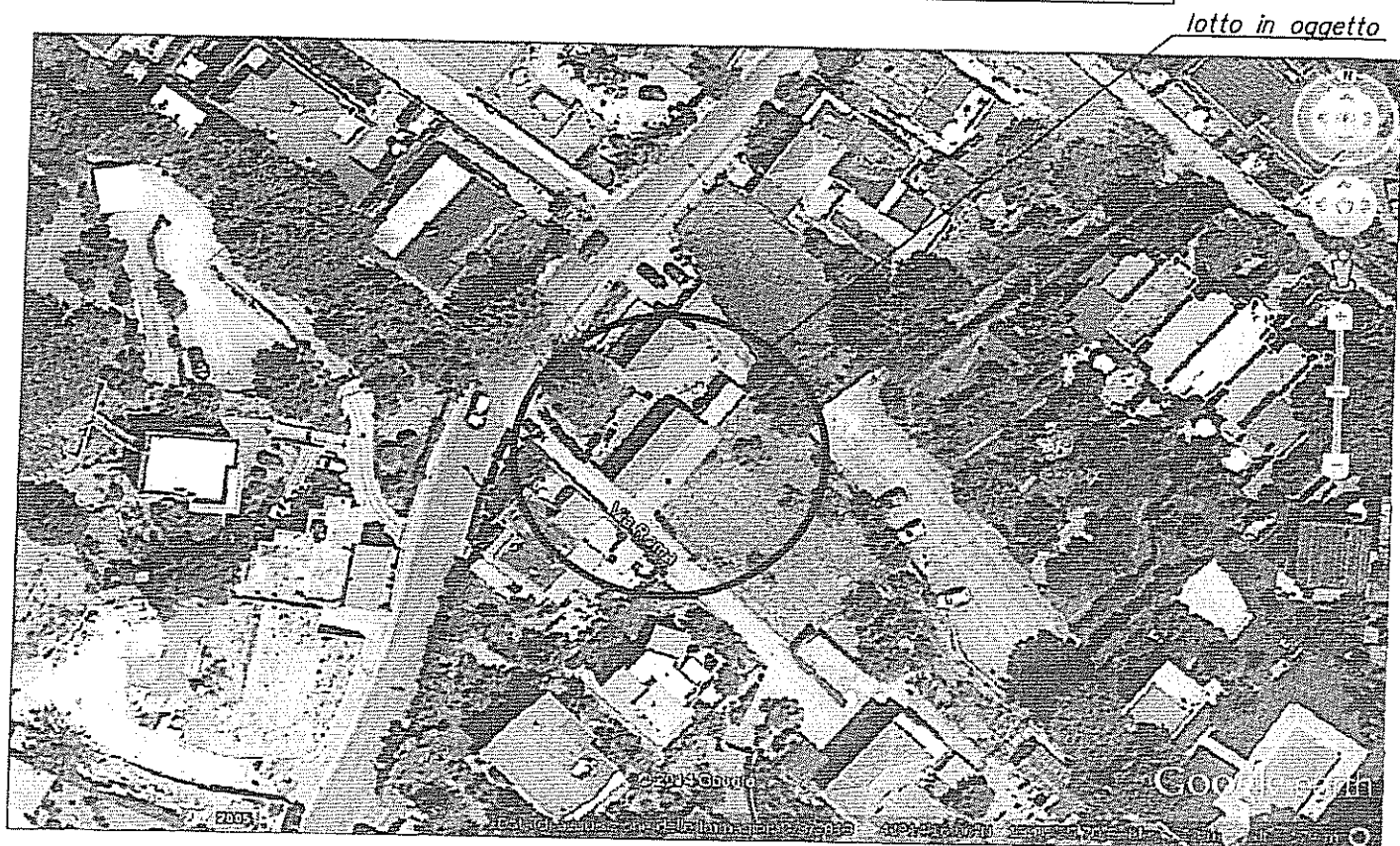








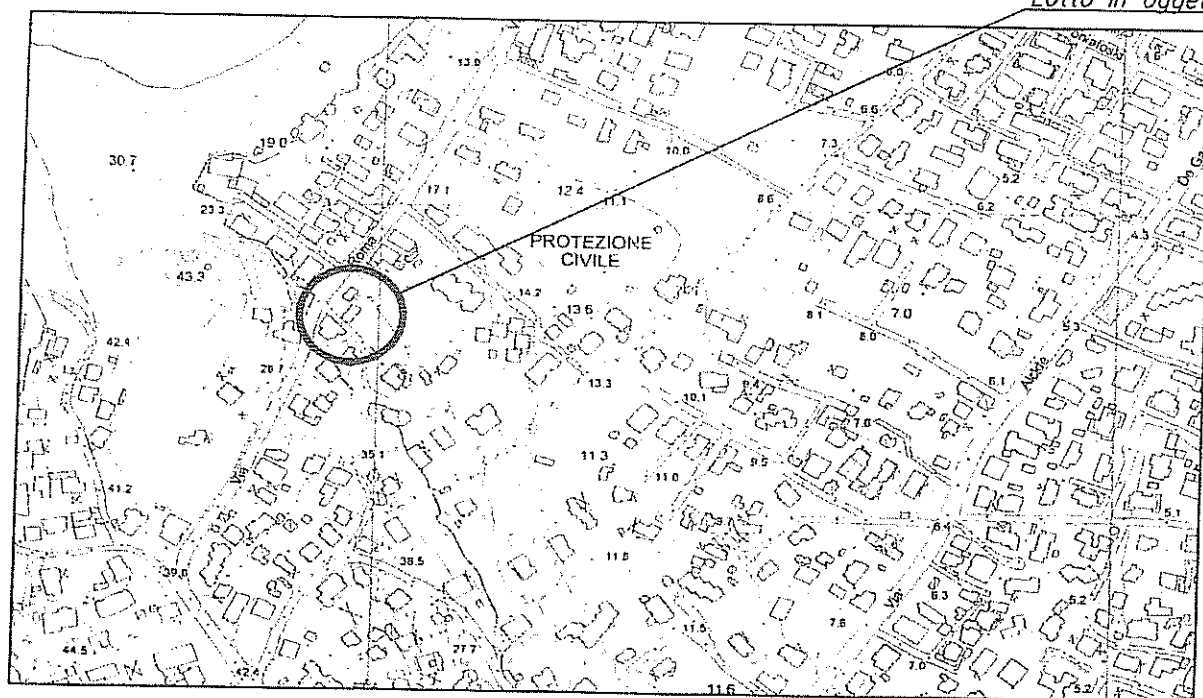
STRALCIO ORTOFOTO - 1:5000



STRALCIO SATELLITARE

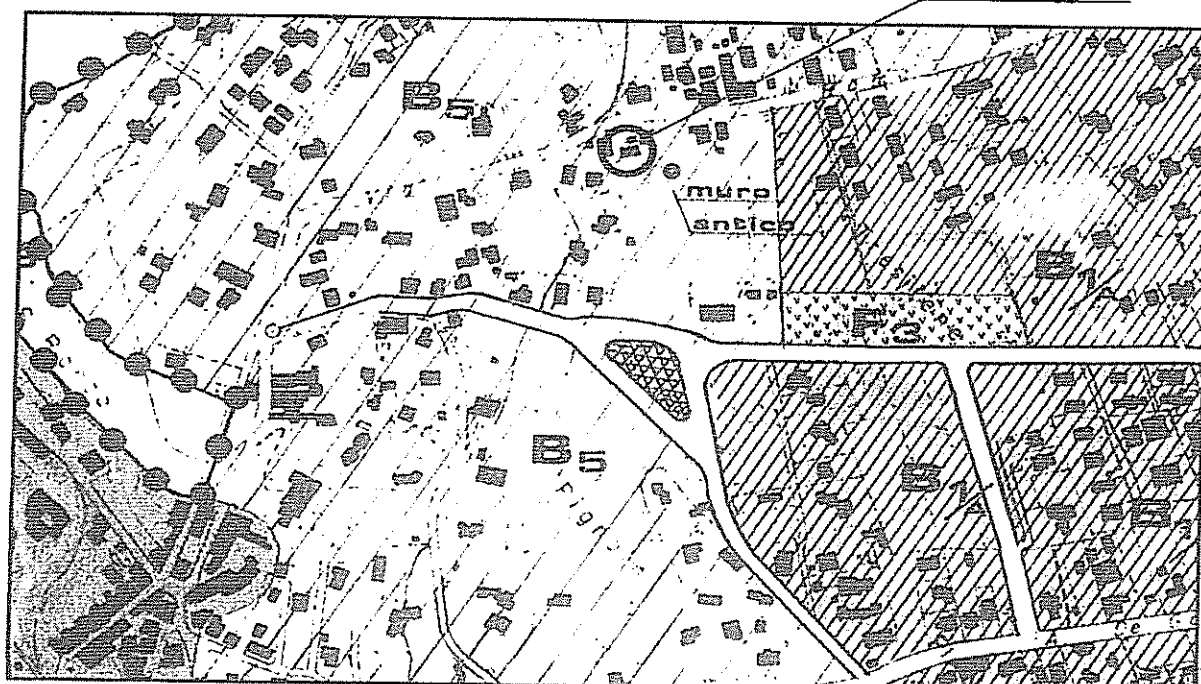


Lotto in oggetto

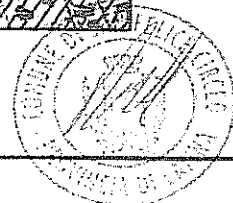


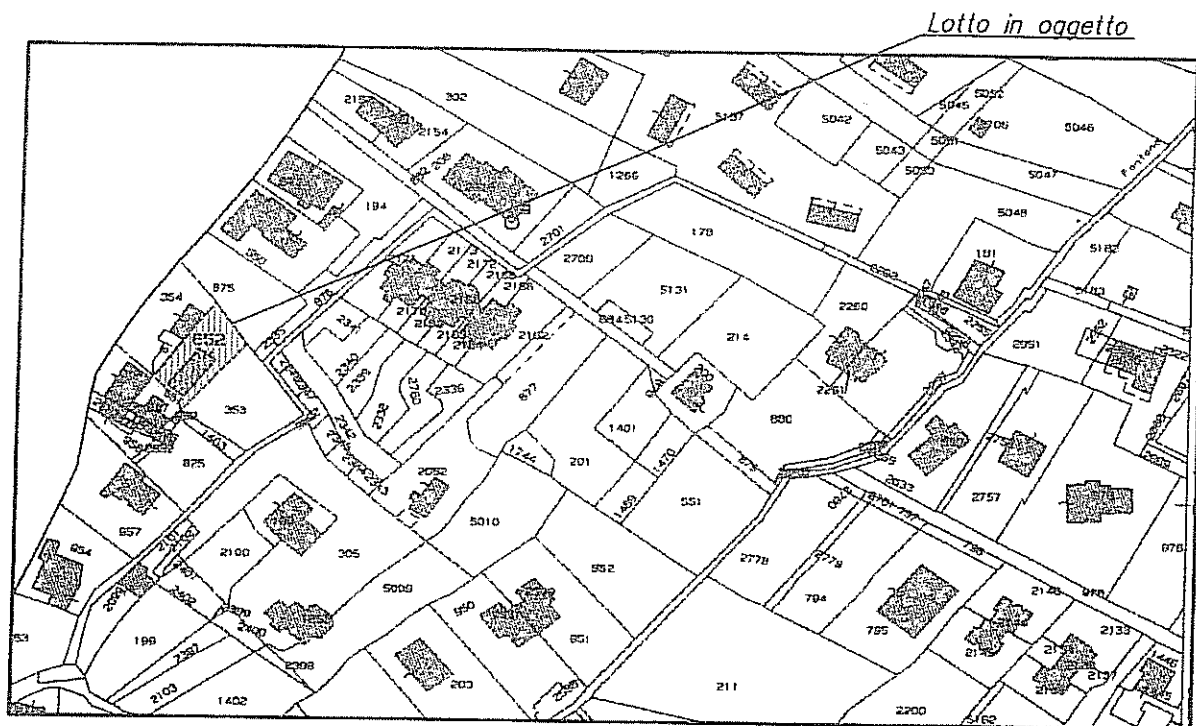
C.T.R. 1:5000

Lotto in oggetto

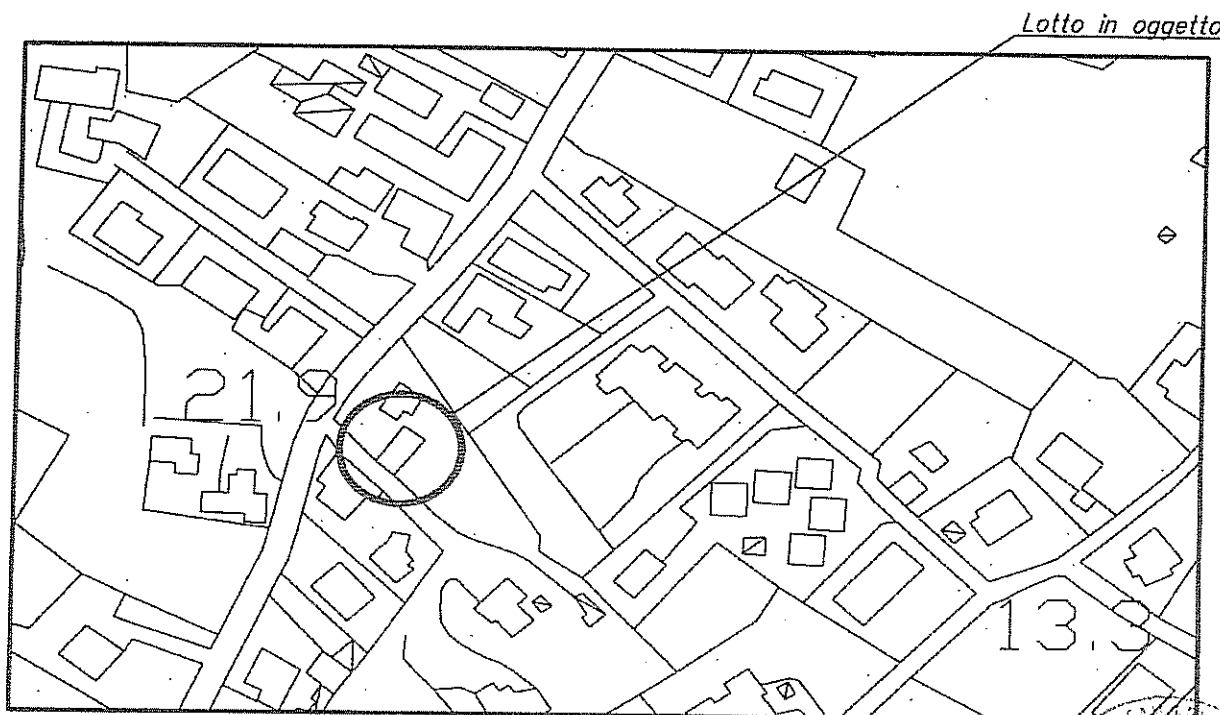


STRALCIO P.R.G. 1:5000

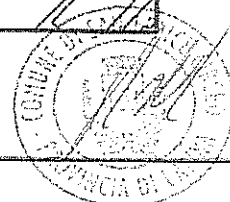




**STRALCIO CATASTALE 1:2000** F. 7 mapp.652



**AEROFOTOGRAMMETRIA 1:2000**



N=-76200

F=63300



Comune: SAN FELICE CIRCEO

Foglio: 7

Scala originale: 1:8000  
Dimensione cornice: 534 000 x 378 000 metri

10-Gab-2014/13/45  
Prot. n. 7241059/2014

1 Particella: 652





Ufficio Provinciale di Latina - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/06/2014

Data: 10/06/2014 - Ora: 15.43.55 Fine

Visura n.: T240000 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN FELICE CIRCEO ( Codice: H836)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 7 Particella: 652

**INTESTATO**

1	COMUNE DI S.FELICE CIRCEO	00118860592*	(1) Proprietà per 1000/1000
---	---------------------------	--------------	-----------------------------

### Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

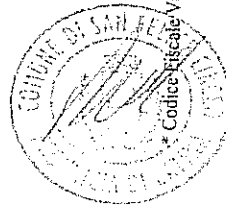
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	
1		7	652				D/8 U	Rendita
Indirizzo	VIA ROMA n. 140 piano: T;							Impianto meccanografico del 30/06/1987
Notifica								
				Partita	245	Mod.58		

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

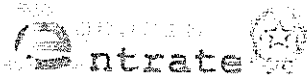
DATI ANAGRAFICI				DIRITTI E ONERI REALI
N.	1	COMUNE DI S.FELICE CIRCEO	CODICE FISCALE	
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987			(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Trovati in Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: SAN FELICE CIRCEO

Fascia/zona: Semicentrale/1 FASCIA SVILUPPO LUNGO STRADA PROV.LE TERRACINA - PIANO- PRATO - RIO TORTO-LA CONA-MONTICCHIO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Ad by saferweb [Mostra info](#) | [Ritorna](#) | [Elimina](#)

Laboratori		NORMALE		1050	1400	L	3,9	5,5	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



mettiamoci  
la faccia



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul  
servizio ricevuto premendo su  
uno dei simboli colorati

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo, n. 426 00146 Roma - Codice Fiscale e Partita IVA 06363391001

