

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



LOCALITA': SAN FELICE CIRCEO

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

OPERA:
TERRENO LOC. QUARTO CALDO

CODICE:

CAUSA:

OGGETTO:
PERIZIA DI STIMA

DATA:
GIUGNO 2014

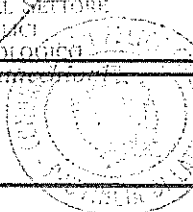
TAVOLA:

REV.	DATA	DISEGNI

RAPP.

PROGETTO:

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
LAVORI PUBBLICI
E SERVIZI TECNOLOGICI
Ing. Giuseppe Mammoliti



Oggetto: PERIZIA DI STIMA
Terreno in località Quarto Caldo

NOTA ESPLICATIVA

La presente perizia è stata redatta al fine di stimare il valore di mercato di un terreno per procedere alla sua alienazione, a seguito di nota prot. n. 10898 del 15/05/2014 della Commissione Straordinaria di Liquidazione. Tale terreno 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 terreno in oggetto. In fase di sopralluogo si è provveduto ad effettuare rilievo fotografico nonché a verificare la conformazione del lotto di terreno 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 Quarto Caldo con accesso da via del Sole. Il lotto è situato a monte della via del Faro in vicinanza proprio del "Faro di Torre Cervia". Trattasi di area di particolare pregio paesaggistico- ambientale, anche se in parte urbanizzata soprattutto nei lotti prospicienti la suddetta via del Faro, ricompresa nel Parco Nazionale del Circeo e costituita principalmente da vegetazione del tipo "macchia mediterranea".



4) DESCRIZIONE BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile in argomento è costituito da lotto di terreno distinto in Catasto Terreni del Comune di San Felice Circeo al Foglio 36 Mappale 627.

Ha una superficie catastale pari a mq. 9.801.

Lo stesso si presenta in deciso declivio con un dislivello di circa 12/14 ml. tra il lato prospiciente via del Sole ed il lato a monte. Il dislivello è costituito da alcune porzioni di terreno in pendenza intervallate da alcuni terrazzamenti rocciosi.

Al terreno si accede dalla strada del Sole con una stradina carrabile in terra battuta e sassi che si dirama all'interno del lotto stesso con un andamento leggermente curvilineo e con una leggera pendenza.

Recinzione: il lotto è recintato in parte con pali di castagno e rete metallica.

Vegetazione: tipica macchia mediterranea costituita da arbusti ed alberi di basso fusto di specie autoctone.

Su tale terreno furono realizzati a suo tempo alcuni fabbricati abusivi oggetto di provvedimento di demolizione. Per gli stessi si è provveduto appunto alla demolizione totale e sul posto non vi è più presenza di alcun fabbricato, e non vi è più traccia dei preesistenti immobili.

5) CONSISTENZA BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile in argomento è costituito da lotto di terreno distinto in Catasto Terreni del Comune di San Felice Circeo al Foglio 36 Mappale 627.

La superficie catastale è pari a mq. 9.801 pari ad Ha 00.98.01

Risultano sottoposti a stima i seguenti beni:

Beni in Comune di SAN FELICE CIRCEO

- IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGGETTO DI STIMA

Appezamento di terreno di forma irregolare, della superficie complessiva pari a mq. 9.801, confinante con: a nord con strada del Sole, ad est con i mappali 370 e 369, a sud con il mappale 367 e con la strada via delle Batterie, ad ovest con la stessa strada via del Sole, salvo altri.

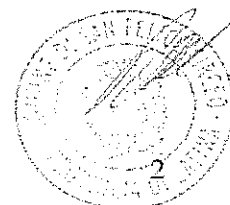
Il lotto di terreno oggetto della stima è quello su descritto e pertanto, in caso di vendita, l'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese ad effettuare il riconfinamento della particella catastale n. 627, in base alla reale situazione dei luoghi ed ai confini su descritti.

Foglio	Particella	Qualità e Classe	Superficie	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
36	627	pasc cespug	mq. 9.801		Euro 1,52	Euro 0,51

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: **Comprensorio Naturalistico del promontorio del Monte Circeo** - Art. 11 N.T.A.:

Definisce il parco di interesse naturalistico, geologico, archeologico.

In esso devono essere garantite la conservazione e la inalterabilità dei luoghi, con l'assoluta preclusione di qualsiasi forma anche irrilevante di edificazione.

Ai fini della fruizione del parco naturalistico potrà consentirsi soltanto la creazione di sentieri pedonali di tipo escursionistico, ma subordinatamente ad un piano particolareggiato, esteso a tutto il comprensorio, di iniziativa comunale da concertare preventivamente con l'ente nazionale Parco del Circeo, con il competente Ispettorato ripartimentale delle foreste, con la competente Soprintendenza alle antichità, con l'organo competente (ex funzioni della Soprintendenza ai monumenti) dell'assessorato regionale urbanistica, nonché con l'ausilio di esperti naturalisti e geologi. Il limite del comprensorio è indicato con segno rosso nella planimetria di zonizzazione, tav. 5, scala 1:5.000.

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 "I/d" a tutela integrale normata dall'art.29 del Testo Coordinato delle N.T.A. del P.T.P. approvato con la L.R. 24/98 e s.m.i.;
- vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. n.3267/23 e R.D. 1126/26 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;
- all'interno del Sito di Importanza Comunitaria denominato "Quarto Caldo" (IT 6040016) secondo quanto previsto dalla "Rete Natura 2000" individuato con D.M. del 03/04/2000;

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: parte in: Paesaggio degli insediamenti urbani;
 parte in: Paesaggio Naturale;

Tavola –B: - lett. c) e d): beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;
 - f) parchi e riserve;
 - a) costa del mare;
 - g) aree boscate

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.

La ricerca di tale valore in considerazione dell'andamento di mercato della zona, viene effettuato con il procedimento sintetico del tipo comparativo mediante il raffronto con immobili simili che abbiano formato oggetto di compravendita alla data della ricerca.

Da indagini eseguite nella zona, è risultato che il parametro più usato per beni simili per condizioni intrinseche è il metro quadro. Occorre evidenziare che il terreno è assolutamente inedificabile e non è possibile modificare l'impianto vegetazionale esistente.

Inoltre, per la determinazione del valore del bene, necessita tenere in debito conto delle spese sostenute dal Comune per la demolizione delle opere abusive preesistenti e per il ripristino dello stato dei luoghi.

Il parametro per la determinazione del valore di terreni inedificabili, considerata la natura del terreno stesso, la forma del lotto, l'ubicazione, la consistenza, il pregio dello stesso e le spese sostenute, viene determinata in € 14,00 al mq. di superficie di vendita complessiva.

Riepilogo superfici

Superficie commerciale: mq. 9.801

VALORE COMMERCIALE

Calcolo valore immobile

Terreno : Mq. 9.801 x 14,00 €/mq = € 137.214,00

TOTALE VALORE COMMERCIALE

LOTTO UNICO = € 137.214,00 (centotrentasettemila duecentoquattordici)

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

Documentazione allegata:

- a) Documentazione fotografica;
- b) Cartografia;
- c) Estratto di mappa e visura catastale aggiornate.

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



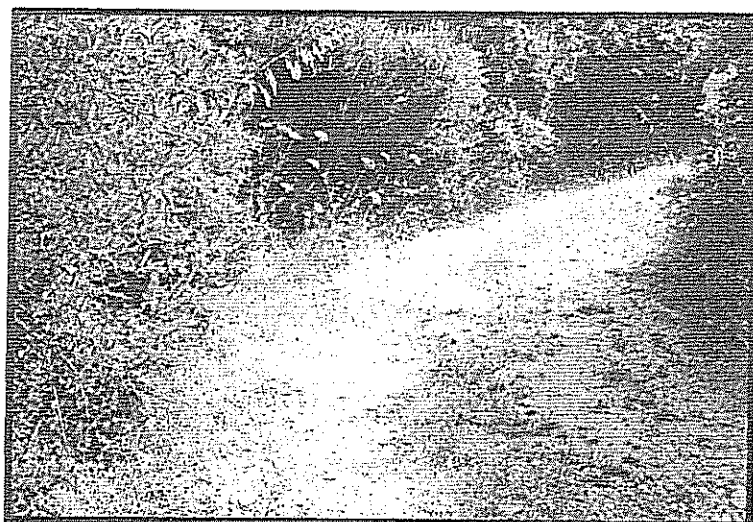


Foto n. 1



Foto n. 2

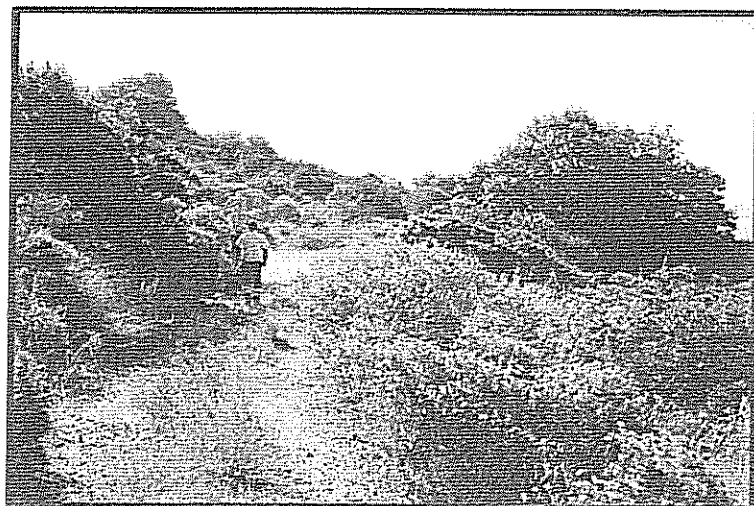
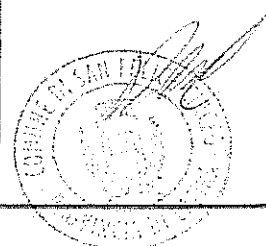


Foto n. 3



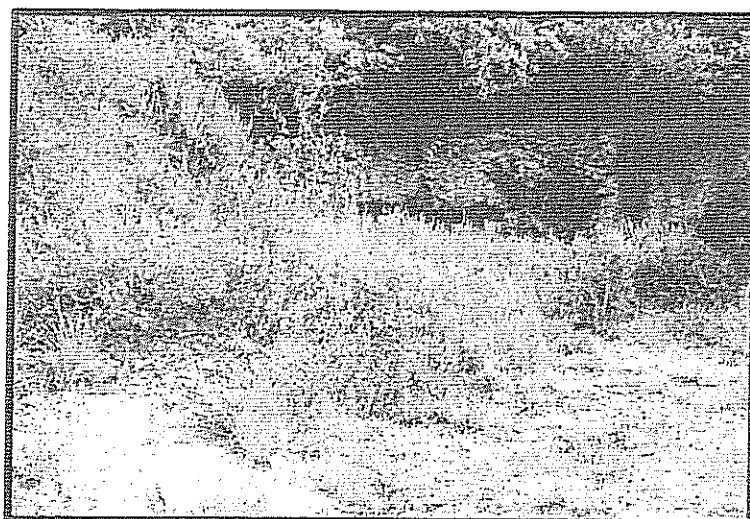


Foto n. 4

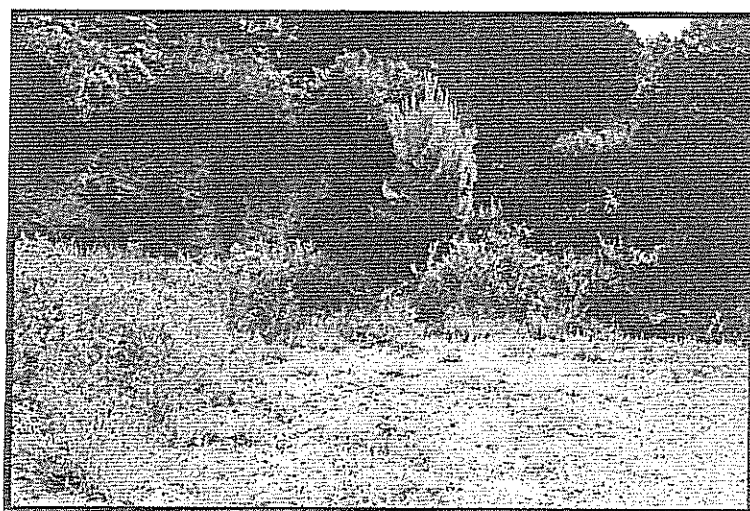


Foto n. 5

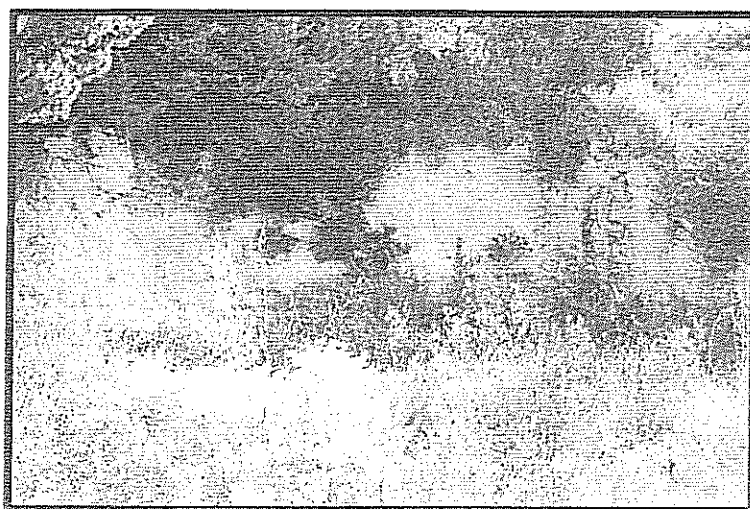
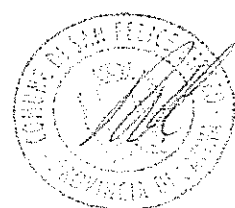


Foto n. 6



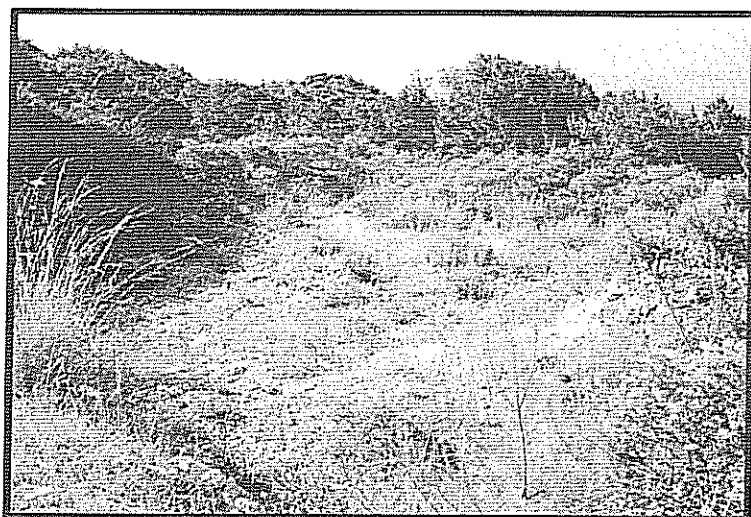


Foto n. 7

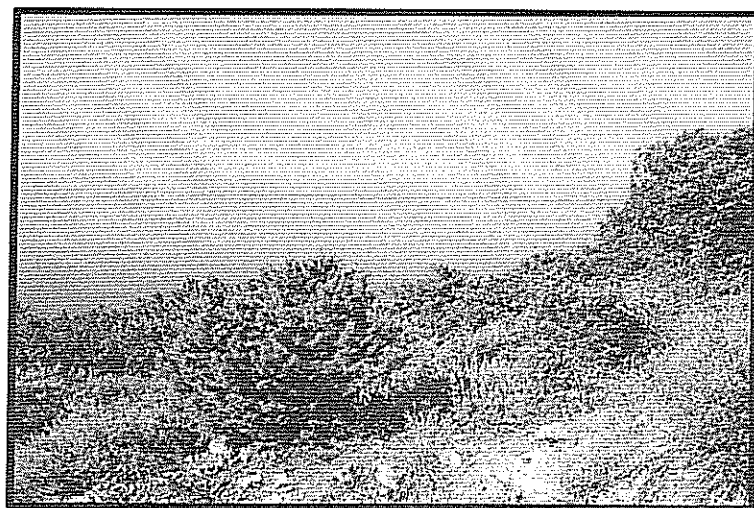
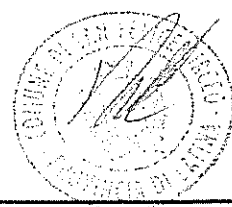


Foto n. 8



Foto n. 9



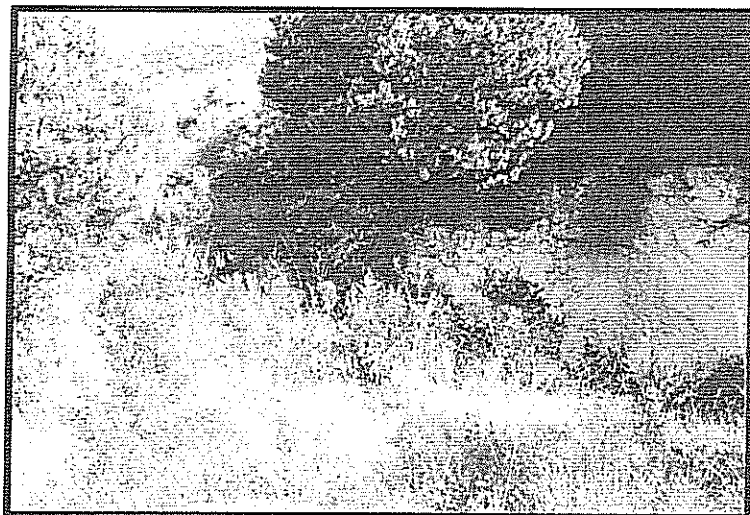


Foto n. 10

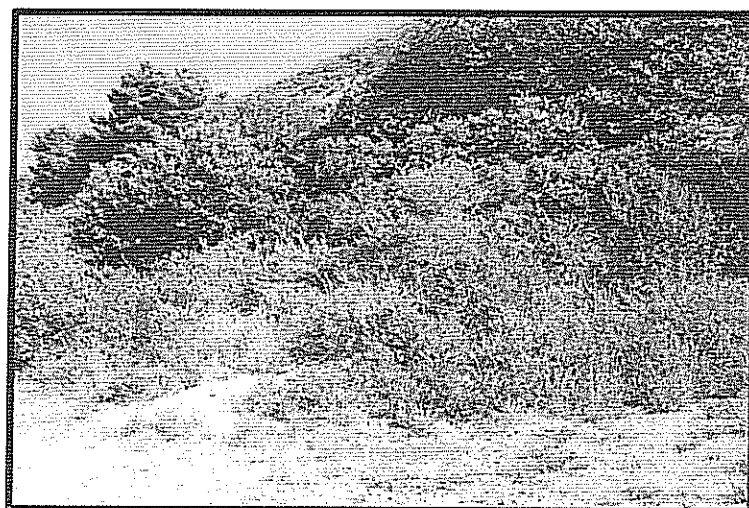
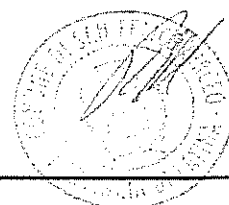
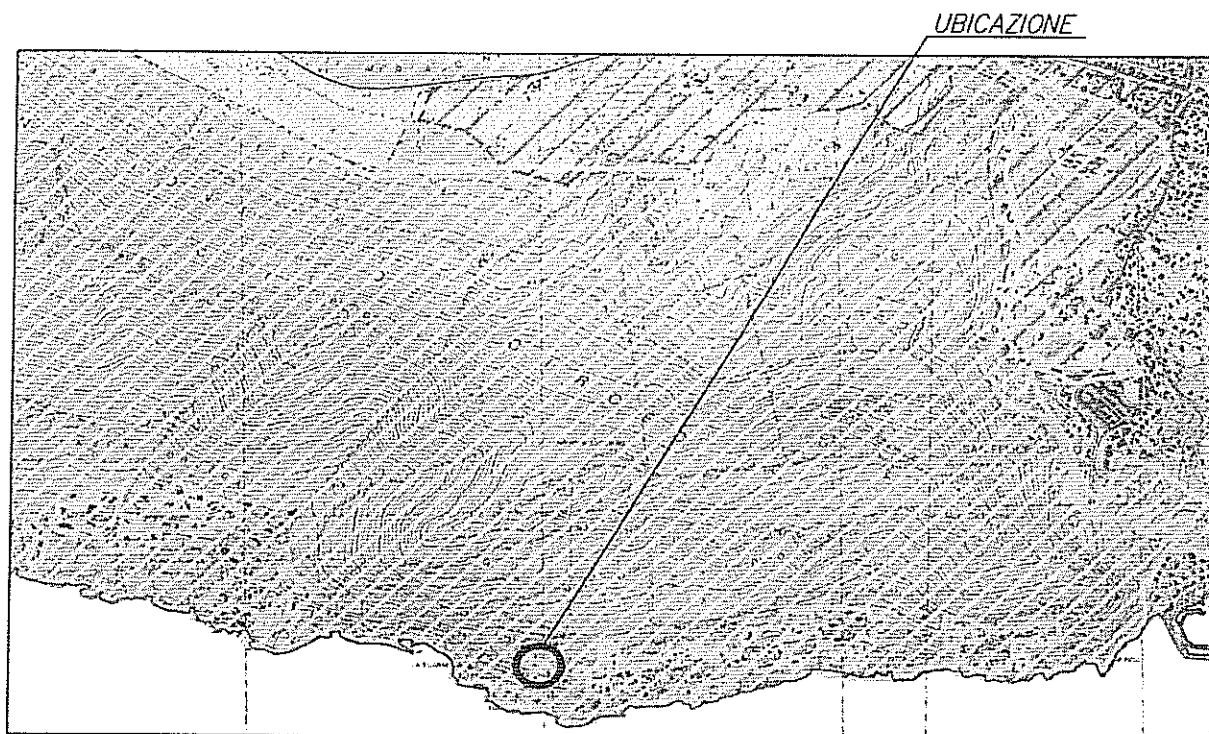
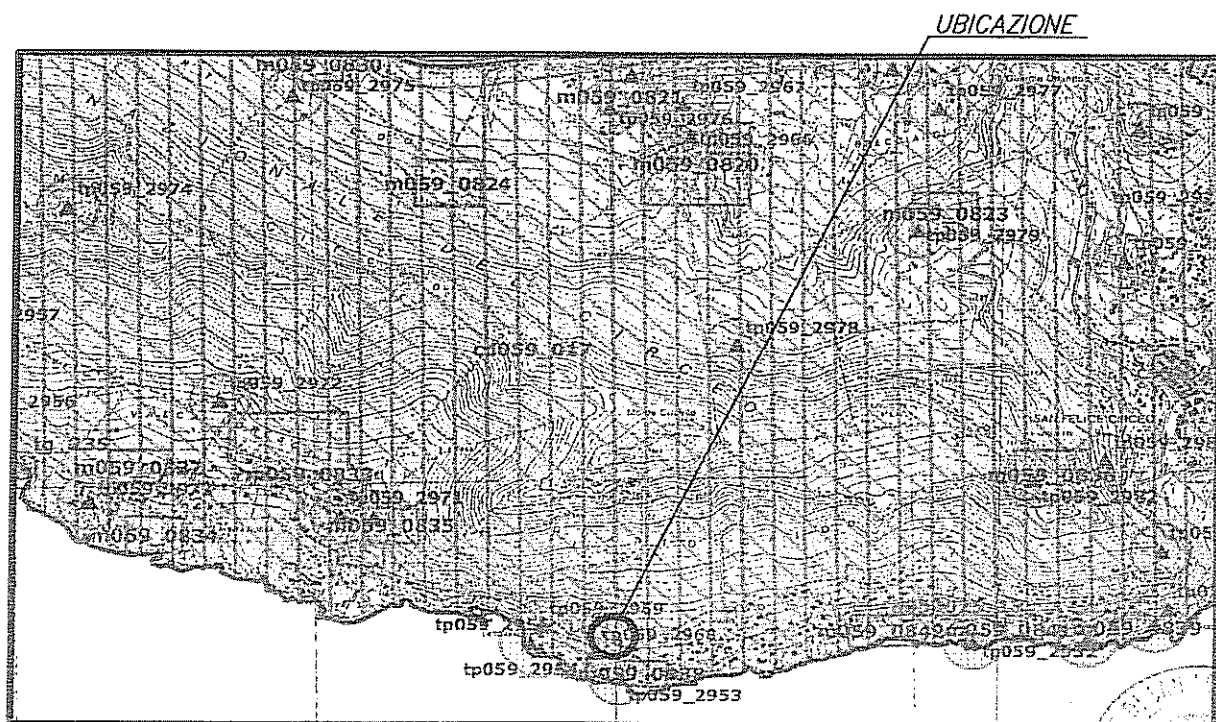


Foto n. 11

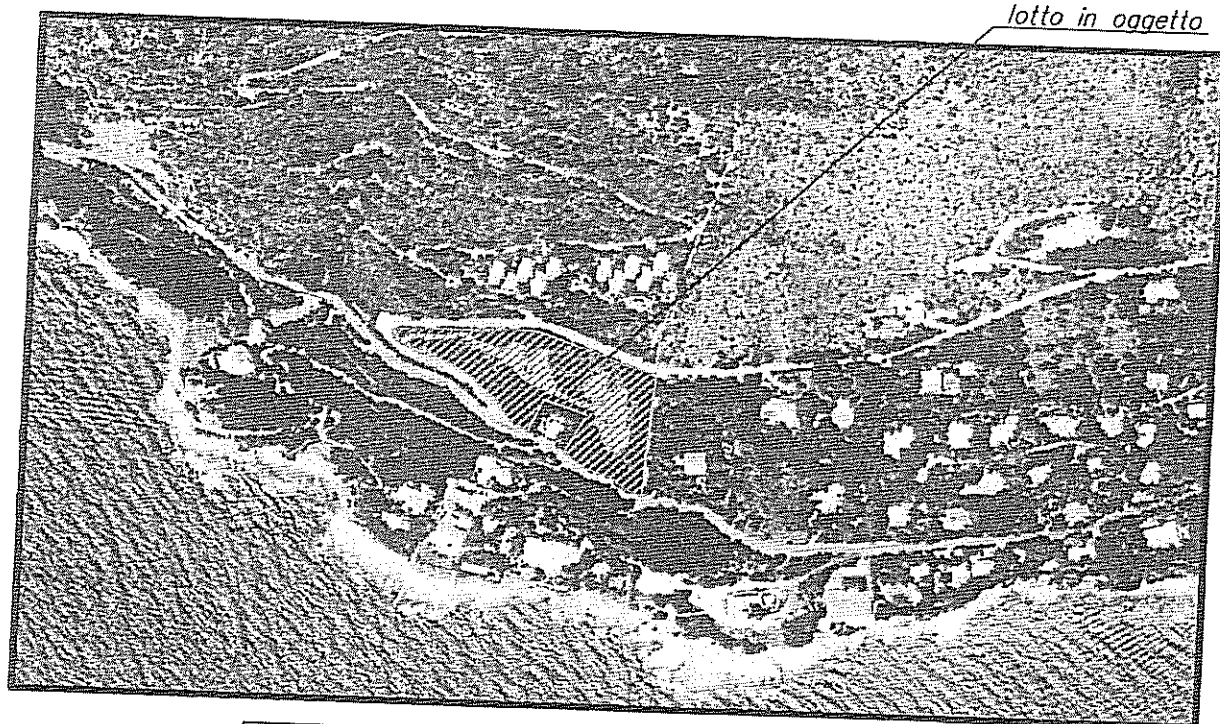




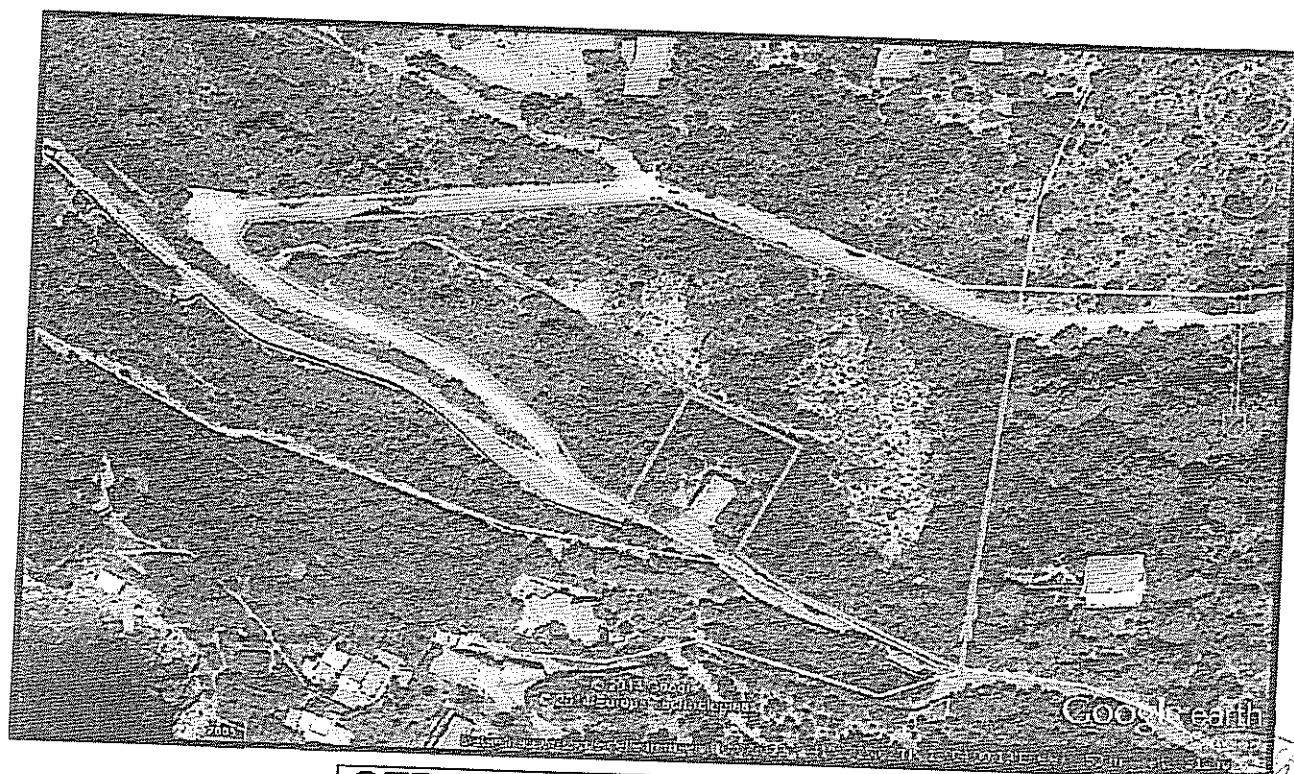
STRALCIO P.T.P.R tav. -A- 1:25000



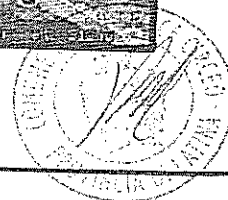
STRALCIO P.T.P.R tav. -B- 1:25000

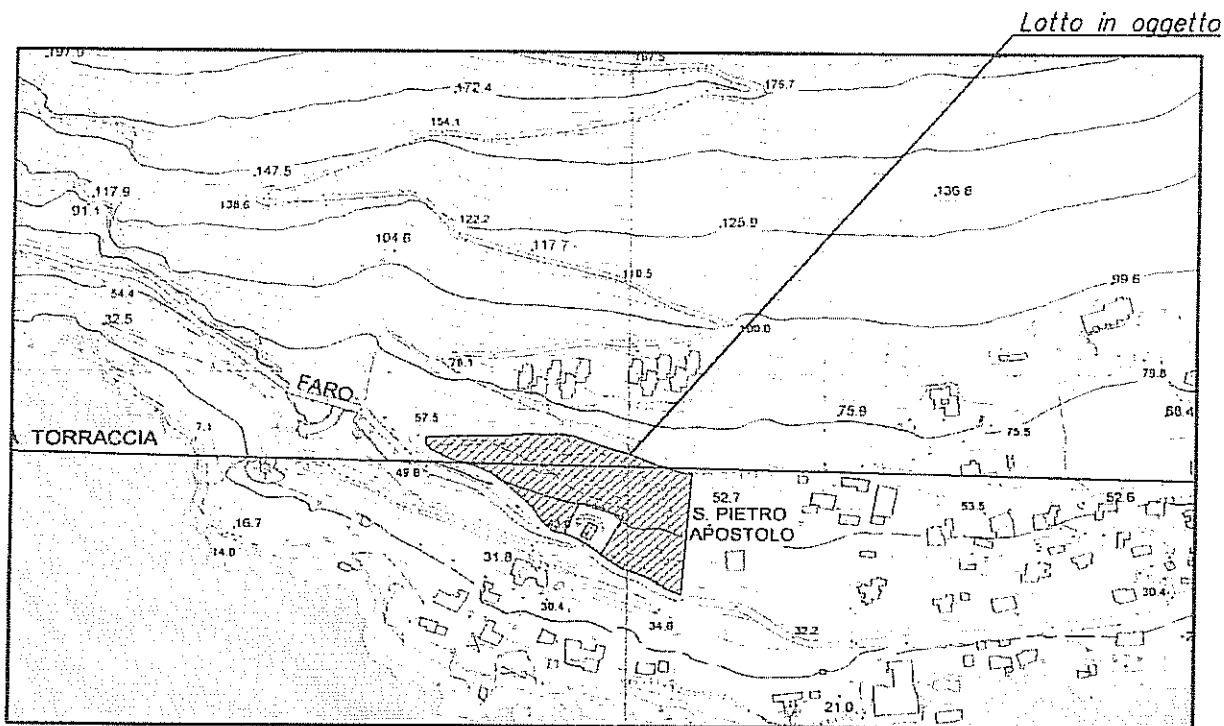


STRALCIO ORTOFOTO - 1:5000

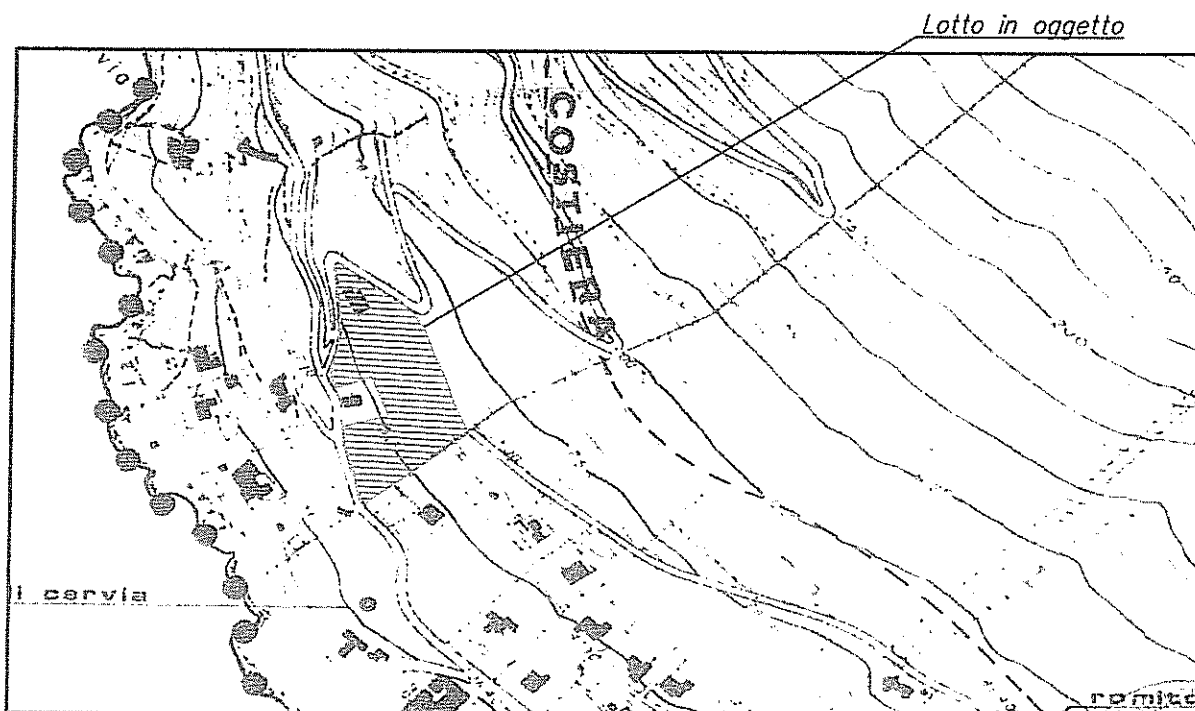


STRALCIO SATELLITARE

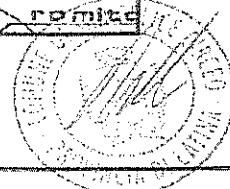


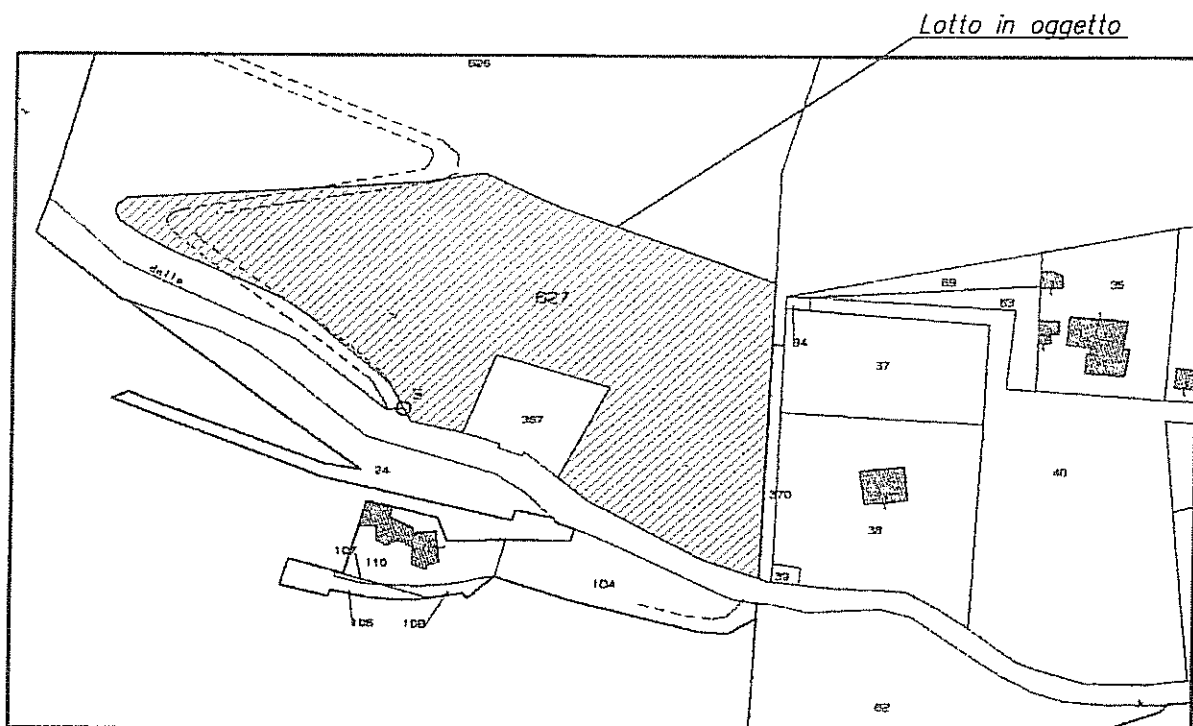


C.T.R. 1:5000

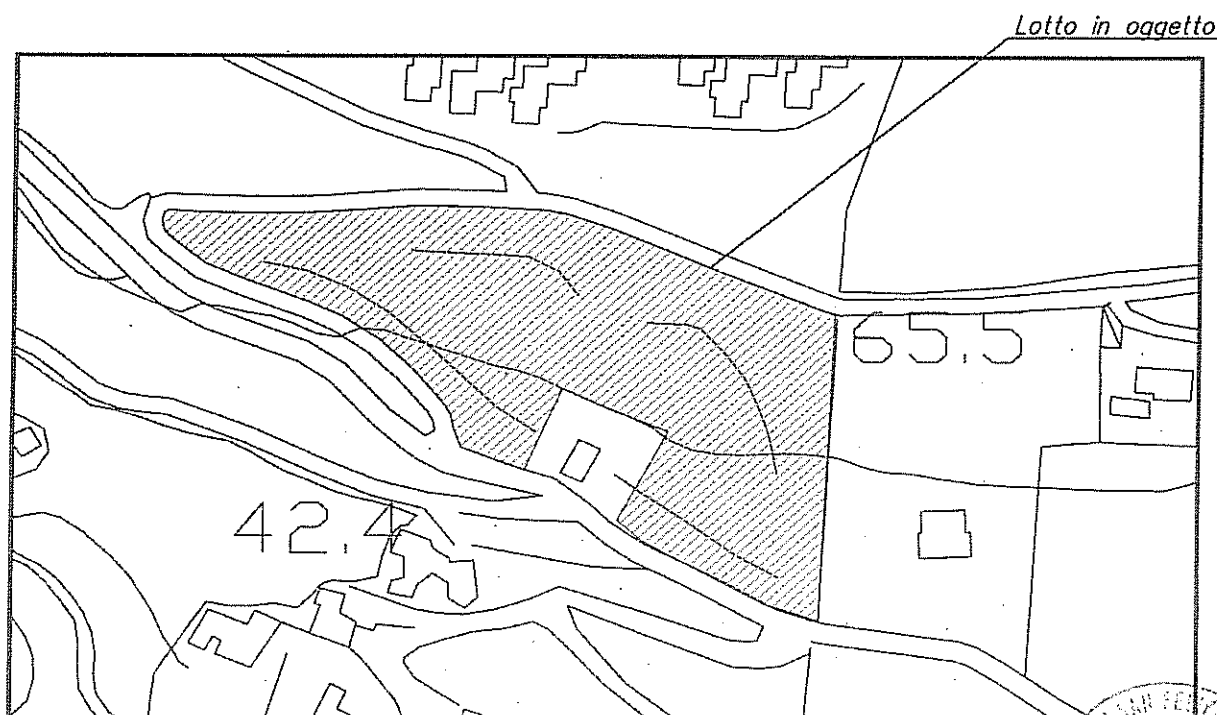


STRALCIO P.R.G. 1:5000

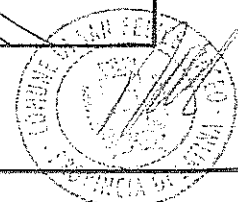




STRALCIO CATASTALE 1:2000 F.36 mapp.627



AEROFOTOGRAMMETRIA 1:2000



N=-77800

E=51300

Ufficio Provinciale di Latina - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. PRANE GABRIELE

Vis. tel. esente per fini istituzionali

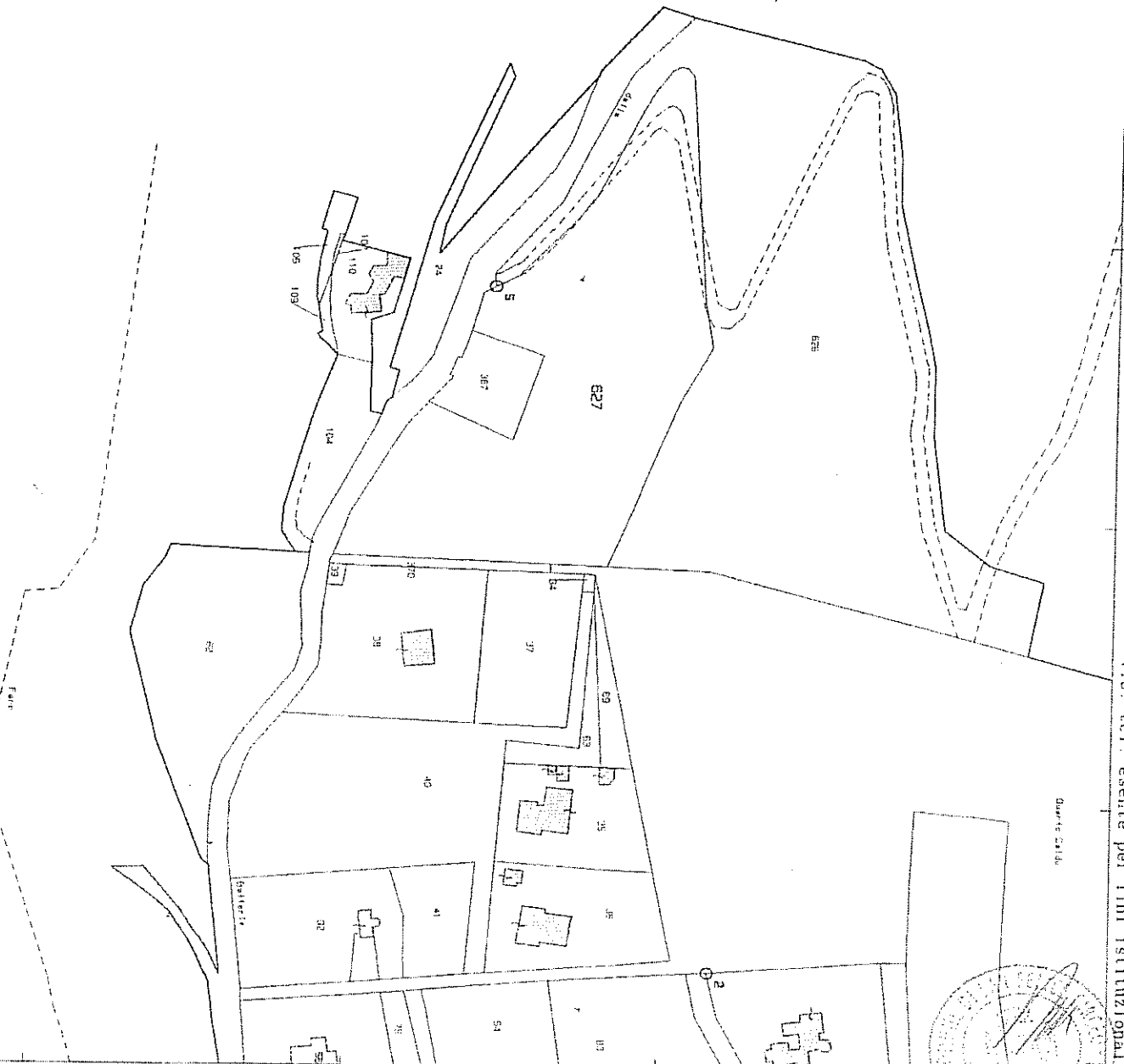
I Particella: 627

Comune: SAN FELICE CIRCEO

Foglio: 36

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

10-Giu-2014 15:48
Prot. n. T242779/2014





Ufficio Provinciale di Latina - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 10/06/2014 - Ora: 15.37.47 Segue

Visura n.: T236612 Pag: 1

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

Dati della richiesta	Comune di SAN FELICE CIRCEO (Codice: H836)
Catasto Terreni	Provincia di LATINA Foglio: 36 Particella: 627

INTESTATO

1	COMUNE DI SAN FELICE con sede in SAN FELICE CIRCEO		00118860592*	(1) Proprietà per 1/1
---	--	--	--------------	-----------------------

Situazione dell'Immobile dal 04/05/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale Euro	Reddito Euro
1	36	627		-	PASC CESPUG	98 01		Euro 1,52	Euro 0,51
VOLTURA D'UFFICIO del 06/04/2011 n. 12252.1/2011 in atti dal 04/05/2011 (protocollo n. LT0124785) N.T. .7060/11 L. C. 11208/04 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE									
Notifica	Partita								
Riserve	1. Altri passaggi intermedi non esistenti								

Situazione dell'Immobile dal 17/12/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale Euro	Reddito Euro
1	36	627		-	PASC CESPUG	98 01		Euro 1,52	Euro 0,51
FRAZIONAMENTO del 17/12/2009 n. 403310.1/2009 in atti dal 17/12/2009 (protocollo n. LT0403310) presentato il 15/11/2009									
Notifica	Partita								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

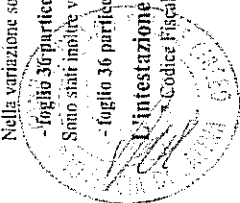
- foglio 36 particella 16

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 36 particella 626

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

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





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: 15.37.47

Segue

Visura n.: T236612 Pag. 2

Situazione degli intestati dal 06/04/2011

N.	COMUNE DI SAN FELICE CIRCEO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAN FELICE CIRCEO	VOLTURA D'UFFICIO del 06/04/2011 Volturno n. 12252 1/2011 in atti dal 04/05/2011 (protocollo n. L70124785) Repertorio n. : 195 Rogante: MATACCHIONI Sede: SAN FELICE CIRCEO Registrazione: N. T. 7060/11 L. C. 11208/04 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE	00118860592	(1) Proprietà per 1/1

Situazione degli intestati dal 06/04/2011

N.	COMUNE DI SAN FELICE CIRCEO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAN FELICE CIRCEO	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/04/2011 Trascrizione n. 7060 1/2011 in atti dal 03/05/2011 Repertorio n. : 195 Rogante: DOMENICO MATACCHIONI Sede: SAN FELICE CIRCEO Registrazione: Sede: PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE (Passaggi intermedi da esaminare)	00118860592	(1) Proprietà per 1/1 fino al 06/04/2011

Situazione degli intestati dal 17/12/2009

N.	SPA IMMOBILIARE MAIORA TERZA CON SEDE IN ROMA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPA IMMOBILIARE MAIORA TERZA CON SEDE IN ROMA	FRAZIONAMENTO del 17/12/2009 n. 403310 1/2009 in atti dal 17/12/2009 (protocollo n. L70403310) Registrazione: presentato il 15/11/2009		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 06/04/2011

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 26/02/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
	Foglio Particella Sub Porz	Qualità Classe Superficie(m²) Deduz	Reddito
1	36 16 -	PASC 2 ha are ca 2 64 10	Dominicale Euro 4,09 L. 7.923 Agrario Euro 1,36 L. 2.641
Notifica		Partita 6856	VOLTURA D'UFFICIO n. 5983 in atti dal 26/02/1986

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 36 particella 101

Situazione dell'immobile dal 26/02/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
	Foglio Particella Sub Porz	Qualità Classe Superficie(m²) Deduz	Reddito
1	36 16 -	PASC 2 ha are ca 2 64 10	Dominicale L. 7.923 Agrario L. 2.641
Notifica		Partita 254	VOLTURA D'UFFICIO n. 5983 in atti dal 26/02/1986

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Latina - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 10/06/2014 - Ora: 15:37:47 Fine

Visura n.: T236612 Pag: 3

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

Annotazioni	Invertito in mappa con il num. 101 giusto tipo n. 137/71
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:	
- foglio 36 particella 101	

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(mr²)		Deduz	
						ha are ca			
1	36	16		-	PASC CESPUG	2	64 10		Dominicale L. 7.923 Agrario L. 2.641
Notifica						Partita		254	

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

Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/12/1972 (antecedente all'impianto meccanografico)

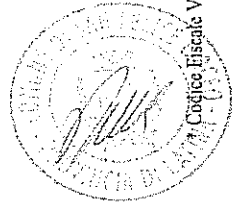
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPA IMMOBILIARE MAIORA TERZA CON SEDE IN ROMA			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 17/12/2009
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1972 Volume n. 6183 in atti dal 26/02/1986 Repertorio n. 30195 Rogante: MARINI ALESSANDRO Sede: ROMA Registrazione: UR		
		Sede: ROMA Volume: 45 n. 2106 del 19/01/1973		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GALEAZZI Maria LUISA DI ENRICO PIETRO			fino al 30/12/1972
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 31/12/1976		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria