



CITTA' DI TERRACINA

PROVINCIA DI LATINA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. delib. 803

data 28.12.2010

OGGETTO: Alienazione immobile di proprietà del Comune di Terracina sito nel territorio del Comune di Sabaudia.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemila dieci, il giorno VENTOTTO del mese di DICEMBRE alle ore 13,00 e seguenti, nella sede Comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale, alla presenza degli Assessori:

LAURETTI FRANCESCA	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	<input type="checkbox"/>
AMURO GIUSEPPE	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	<input type="checkbox"/>
FERRARI FRANCO	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	<input type="checkbox"/>
D'AMICO GIANNI	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	<input type="checkbox"/>
MARAGONI LORETO	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	<input type="checkbox"/>
MASCI GIOVANNI	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	<input type="checkbox"/>
PECCHIA LUCIANO	PRESENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	ASSENTE	<input type="checkbox"/>
ZICCHIERI FRANCESCO	PRESENTE	<input type="checkbox"/>	ASSENTE	<input checked="" type="checkbox"/>

Partecipa alla seduta il sottoscritto Segretario Comunale, Dott. Luigi Pifone

Assume la presidenza il Sindaco Stefano Nardi, il quale, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti proposti.

PARERI PREVISTI DALL'ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 AGOSTO 2000, N. 267

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in argomento

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in argomento

Terracina, 28.12.2010

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dott.ssa Ada Nasti

Terracina, 28.12.2010

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dott.ssa Ada Nasti

LA GIUNTA COMUNALE

- Atteso che con istanza del 7 luglio 2005 l'Ingegnere ANGELE' Romano Edmondo, nato a Matino (LE) il 25 gennaio 1935 e residente a Roma in Via dell'Imbrecciato n. 101, c.f. NGLRND35A25F054O, ha chiesto a questo Comune di acquistare un relitto di area in Comune di Sabaudia distinto ora in catasto al foglio 96 particella 1 (ENTE URBANO) di mq. 170;
- Che su detto terreno, insiste un rudere di una vecchia chiesetta rurale, in completo stato di abbandono, senza tetto e invasa da rovi;
- Che nel vecchio catasto di Terracina l'area in questione era individuata al foglio 62 particella A;
- Che da ricerche storiche effettuate presso l'Archivio di Stato di Latina risulta che alla data del 1 aprile 1913 (catasto gregoriano) la proprietà della chiesetta era attribuita al Comune di Terracina (sommario della mappa foglio LXII del Comune di Terracina);
- Che con R.D.L. 4 agosto 1933, n. 1071, convertito in legge n. 200 del 29 gennaio 1934, è stato costituito il Comune di Sabaudia e all'art. 2 del citato RDL sono stati individuati i confini ed i territori ricadenti nell'istituendo Comune di Sabaudia;
- Che il RDL istitutivo del Comune di Sabaudia all'art. 6 ha espressamente escluso i riparti patrimoniali ed il conguaglio delle attività e passività tra il Comune di Sabaudia e i Comuni limitrofi in dipendenza delle modificazioni territoriali disposte dal decreto;
- Che pertanto la proprietà dei beni, benché ricadenti nel "nuovo" Comune di Sabaudia, per l'esclusione del riparto patrimoniale, è rimasta in capo dell'originario proprietario, e cioè, per la particella A del foglio 62 dell'originario Comune di Terracina, ora particella 1 foglio 96 del Comune di Sabaudia, è rimasta di proprietà del Comune di Terracina;
- Visto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Settore Urbanistica – Assetto del Territorio – Demanio Marittimo del Comune di Sabaudia, redatto in data 9 maggio 2005 attesta che l'area in oggetto per lo strumento urbanistico adottato: P.R.G.(approvato in data 2 agosto 1977) ha destinazione: viabilità. Inoltre il P.T.P. approvato con LL.RR. n. 24 e 25 del 6 luglio 1998 ha disciplinato l'area in oggetto secondo l'art. 27;
- Con deliberazione di consiglio comunale n. 109-XVI del 06 agosto 2007 fu concesso per un periodo di anni trenta all'Ing. Angelè Romano Edmondo il relitto di area a specifiche condizioni:
 - che il concessionario si impegni a sue spese alla ristrutturazione della cappella rurale e la adibisca a perenne memoria della realtà storico ambientale della popolazione ante bonifica e della religiosità della popolazione stessa,
 - che il concessionario si munisca di tutte le autorizzazioni necessarie alle operazioni di ristrutturazione, restauro e/o manutenzione della cappella rurale che dovranno essere rilasciate dal Comune di Sabaudia e da ogni altro Ente competente escludendo il Comune di

Terracina dall'obbligo di dare visti, nulla-osta, autorizzazioni e similari ai fini delle ristrutturazioni, restauri e/o manutenzioni suddette,

- che il concessionario si impegni a tenere adeguatamente pulita l'area circostante la cappella rurale,
 - che il concessionario si impegni a versare il canone di concessione determinato entro il mese di aprile di ogni anno,
 - che il concessionario non potrà cedere ad altri a qualunque titolo i diritti di concessione e che comunque il terreno concesso manterrà la sua attuale destinazione;
- Con istanza del 24 febbraio 2010, prot. n. 10884/I, l'Ing. Angelè Romano Edmondo, considerato che ha presentato al Comune di Sabaudia una D.I.A, onde provvedere ai lavori del restauro conservativo della ex chiesa rurale, e richiesto tutti i pareri necessari per l'opera, considerando il notevole investimento finanziario, ha chiesto di poter acquistare il lotto di terreno col sovrastante rudere, sempre destinando tale immobile a opere di carattere culturale, di ricerca storica e recupero del luogo, e si dichiara disposto a corrispondere la somma che il Comune vorrà fissare;
 - Che il Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare disponibile, esclusi gli immobili di edilizia residenziale pubblica, approvato con deliberazione consiliare 17 giugno 2005, n. 30 e rettificato con deliberazione consiliare 1° giugno 2007, n.79, dispone, all'art. 3, che alla vendita dei beni immobili comunali si proceda mediante asta pubblica "senza incanto". L'Amministrazione può alienare beni immobili con procedura negoziata - trattativa privata solo quando gli immobili già utilizzati e/o destinati dagli strumenti urbanistici a finalità pubbliche o di uso pubblico, al fine di permettere all'Amministrazione di valutare il soggetto o i soggetti interessati all'acquisto, particolarità progettuali e di destinazione;
 - Vista l'autorizzazione rilasciata dal Parco Nazionale del Circeo in data 21 luglio 2008 n. 928 inerente la realizzazione di un intervento di restauro e risanamento conservativo di una ex cappella rurale in Località Sant'Andrea nel Comune di Sabaudia;
 - Vista l'autorizzazione rilasciata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Latina e Frosinone in data 16 giugno 2008, prot. n. 625, per restauro e risanamento conservativo di ex cappella rurale in località S. Andrea ai sensi dell'art. 21 Decreto Legislativo n. 42/2004;
 - Visto l'atto d'obbligo unilaterale rogante Dott. Corrado Badurina, Notaio in Roma, del 1° luglio 2009 repertorio n. 11921 raccolta n. 4784;
 - Che con nota del 27 luglio 2010, prot. n. 42700/U, questa Amministrazione ha incaricato l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Latina Consulenze e Stime, di redigere apposita perizia di stima del bene distinto in catasto del Comune di Sabaudia al foglio 96 particella 1;
 - Vista la relazione tecnica estimativa redatta dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Latina Consulenze e Stime, dell'immobile sito in Sabaudia foglio 96 particella 1(ENTE URBANO) di mq. 170, che ha determinato in Euro 38.000,00 (trentottomila euro) il prezzo di vendita dell'immobile da

Oggetto: Alienazione immobile di proprietà del Comune di Terracina sito nel territorio del Comune di Sabaudia.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Atteso che con istanza del 7 luglio 2005 l'Ingegnere ANGELE' Romano Edmondo, nato a Matino (LE) il 25 gennaio 1935 e residente a Roma in Via dell'Imbrecciato n. 101, c.f. NGLRND35A25F054O, ha chiesto a questo Comune di acquistare un relitto di area in Comune di Sabaudia distinto ora in catasto al foglio 96 particella 1 (ENTE URBANO) di mq. 170;
- Che su detto terreno, insiste un rudere di una vecchia chiesetta rurale, in completo stato di abbandono, senza tetto e invasa da rovi;
- Che nel vecchio catasto di Terracina l'area in questione era individuata al foglio 62 particella A;
- Che da ricerche storiche effettuate presso l'Archivio di Stato di Latina risulta che alla data del 1 aprile 1913 (catasto gregoriano) la proprietà della chiesetta era attribuita al Comune di Terracina (sommarione della mappa foglio LXII del Comune di Terracina);
- Che con R.D.L. 4 agosto 1933, n. 1071, convertito in legge n. 200 del 29 gennaio 1934, è stato costituito il Comune di Sabaudia e all'art. 2 del citato RDL sono stati individuati i confini ed i territori ricadenti nell'istituendo Comune di Sabaudia;
- Che il RDL istitutivo del Comune di Sabaudia all'art. 6 ha espressamente escluso i riparti patrimoniali ed il conguaglio delle attività e passività tra il Comune di Sabaudia e i Comuni limitrofi in dipendenza delle modificazioni territoriali disposte dal decreto;
- Che pertanto la proprietà dei beni, benché ricadenti nel "nuovo" Comune di Sabaudia, per l'esclusione del riparto patrimoniale, è rimasta in capo dell'originario proprietario, e cioè, per la particella A del foglio 62 dell'originario Comune di Terracina, ora particella 1 foglio 96 del Comune di Sabaudia, è rimasta di proprietà del Comune di Terracina;
- Visto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Settore Urbanistica – Assetto del Territorio – Demanio Marittimo del Comune di Sabaudia, redatto in data 9 maggio 2005 attesta che l'area in oggetto per lo strumento urbanistico adottato: P.R.G.(approvato in data 2 agosto 1977) ha destinazione: viabilità. Inoltre il P.T.P. approvato con LL.RR. n. 24 e 25 del 6 luglio 1998 ha disciplinato l'area in oggetto secondo l'art. 27;
- Con deliberazione di consiglio comunale n. 109-XVI del 06 agosto 2007 fu concesso per un periodo di anni trenta all'Ing. Angelè Romano Edmondo il relitto di area a specifiche condizioni:
 - che il concessionario si impegni a sue spese alla ristrutturazione della cappella rurale e la adibisca a perenne memoria della realtà storico ambientale della popolazione ante bonifica e della religiosità della

- popolazione stessa,
- che il concessionario si munisca di tutte le autorizzazioni necessarie alle operazioni di ristrutturazione, restauro e/o manutenzione della cappella rurale che dovranno essere rilasciate dal Comune di Sabaudia e da ogni altro Ente competente escludendo il Comune di Terracina dall'obbligo di dare visti, nulla-osta, autorizzazioni e similari ai fini delle ristrutturazioni, restauri e/o manutenzioni suddette,
 - che il concessionario si impegni a tenere adeguatamente pulita l'area circostante la cappella rurale,
 - che il concessionario si impegni a versare il canone di concessione determinato entro il mese di aprile di ogni anno,
 - che il concessionario non potrà cedere ad altri a qualunque titolo i diritti di concessione e che comunque il terreno concesso manterrà la sua attuale destinazione;
- Con istanza del 24 febbraio 2010, prot. n. 10884/I, l'Ing. Angelè Romano Edmondo, considerato che ha presentato al Comune di Sabaudia una D,I,A, onde provvedere ai lavori del restauro conservativo della ex chiesa rurale, e richiesto tutti i pareri necessari per l'opera, considerando il notevole investimento finanziario, ha chiesto di poter acquistare il lotto di terreno col sovrastante rudere, sempre destinando tale immobile a opere di carattere culturale, di ricerca storica e recupero del luogo, e si dichiara disposto a corrispondere la somma che il Comune vorrà fissare;
 - Che il Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare disponibile, esclusi gli immobili di edilizia residenziale pubblica, approvato con deliberazione consiliare 17 giugno 2005, n. 30 e rettificato con deliberazione consiliare 1° giugno 2007, n.79, dispone, all'art. 3, che alla vendita dei beni immobili comunali si proceda mediante asta pubblica "senza incanto". L'Amministrazione può alienare beni immobili con procedura negoziata - trattativa privata solo quando gli immobili già utilizzati e/o destinati dagli strumenti urbanistici a finalità pubbliche o di uso pubblico, al fine di permettere all'Amministrazione di valutare il soggetto o i soggetti interessati all'acquisto, particolarità progettuali e di destinazione;
 - Vista l'autorizzazione rilasciata dal Parco Nazionale del Circeo in data 21 luglio 2008 n. 928 inerente la realizzazione di un intervento di restauro e risanamento conservativo di una ex cappella rurale in Località Sant'Andrea nel Comune di Sabaudia;
 - Vista l'autorizzazione rilasciata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Latina e Frosinone in data 16 giugno 2008, prot. n. 625, per restauro e risanamento conservativo di ex cappella rurale in località S. Andrea ai sensi dell'art. 21 Decreto Legislativo n. 42/2004;
 - Visto l'atto d'obbligo unilaterale rogante Dott. Corrado Badurina, Notaio in Roma, del 1° luglio 2009 repertorio n. 11921 raccolta n. 4784;
 - Che con nota del 27 luglio 2010, prot. n. 42700/U, questa Amministrazione ha incaricato l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Latina Consulenze e Stime, di redigere apposita perizia di stima del bene distinto in catasto del Comune di Sabaudia al foglio 96 particella 1;

- Vista la relazione tecnica estimativa redatta dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Latina Consulenze e Stime, dell'immobile sito in Sabaudia foglio 96 particella 1(ENTE URBANO) di mq. 170, che ha determinato in Euro 38.000,00 (trentottomila euro) il prezzo di vendita dell'immobile da corrispondere al Comune di Terracina;
- Ritenuto che da tale cessione il Comune di Terracina introiterebbe una somma in denaro da impiegare per la realizzazione di opere permanenti di interesse generale;
- Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Bilancio in data _____;
- Visti i pareri resi, in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta di deliberazione, rispettivamente dal Responsabile del servizio interessato e dal Responsabile di Ragioneria;

D E L I B E R A

1- di alienare all'Ingegnere ANGELE' Romano Edmondo, nato a Matino (LE) il 25 gennaio 1935 e residente a Roma in Via dell'Imbrecciato n. 101, c.f. NGLRND35A25F054O l'immobile distinto in catasto terreni del Comune di Sabaudia al foglio 96 particella 1 (ENTE URBANO) di mq. 170, ai sensi e per gli effetti del quarto comma dell'articolo 3 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare disponibile esclusi gli immobili di edilizia residenziale pubblica, approvato con deliberazione consiliare 17 giugno 2005, n. 30 e rettificato con deliberazione consiliare 1° giugno 2007, n.79, al prezzo di €. 38.000,00 (trentottomila euro) come determinato dalla perizia di stima estimativa redatta dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Latina Consulenze e Stime, e trasmessa in data 1 dicembre 2010, prot. n. 9618.

2- di stabilire che, alla stipulazione del previsto contratto, da rogarsi dal Segretario comunale, intervenga, per conto e nell'interesse di questa Amministrazione, il Responsabile del Dipartimento Finanziario o altro Dirigente, fermo restando che le relative spese di istruttoria, perizia e atto saranno a carico della ditta acquirente.

Ufficio provinciale di LATINA

Latina, *6 1 DIC. 2010*

Prot. n° *9618*

Allegati 1

Rif. nota del

Prot. n°



Al Comune di Terracina

Via Sarti

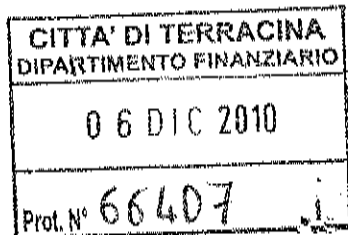
04019 Terracina.

E p.c.

Alla Direzione regionale del Lazio

Roma

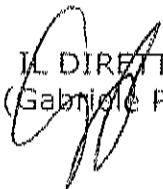
[e-mail: dr.lazio@agenziaterritorio.it](mailto:dr.lazio@agenziaterritorio.it)

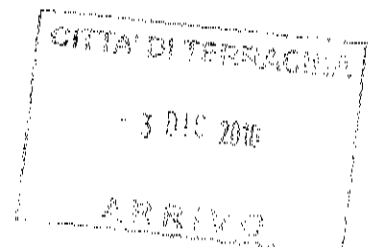


Oggetto: Convenzione con il Comune di Terracina. Stima valore di mercato immobile in Sabaudia (LT) località S. Andrea. P.O. 137/2010.

In esito all'incarico ricevuto, visto il parere favorevole espresso dalla Direzione Regionale del Lazio, si trasmette la relazione di stima del valore di mercato di un immobile in Sabaudia (LT) località S. Andrea.

Cordiali saluti.

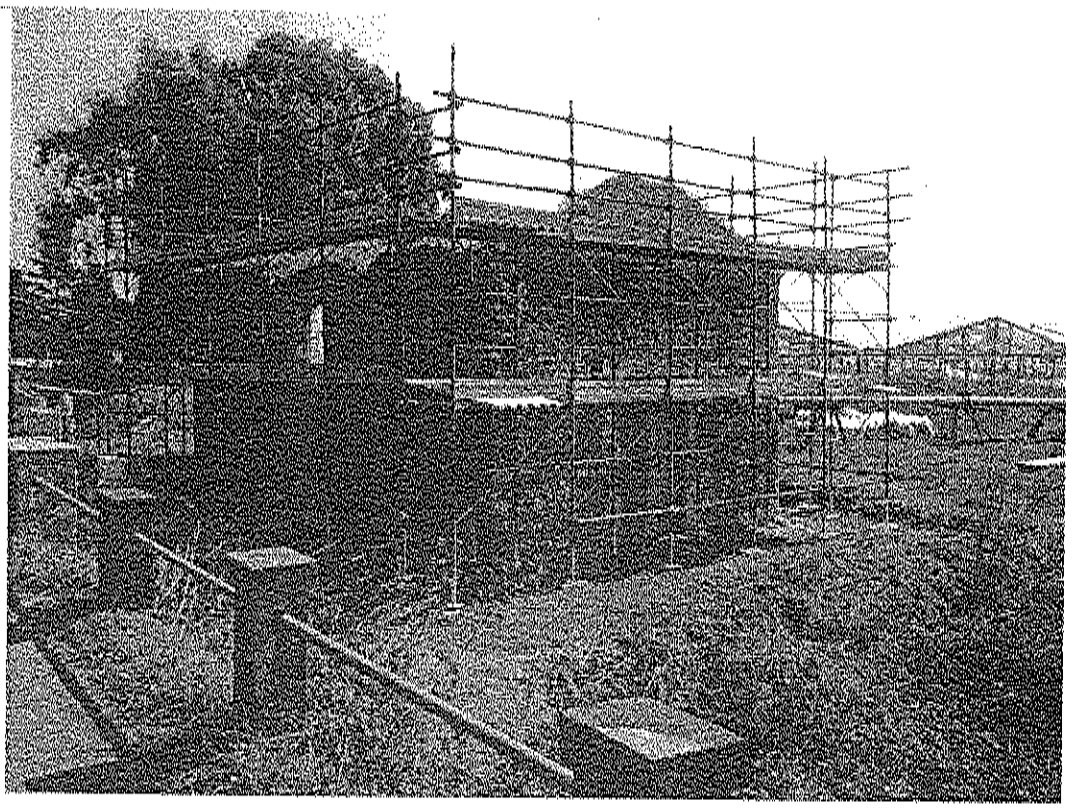

IL DIRETTORE
(Gabriele Prane)



Prot. n. _____ del _____

oggetto

**STIMA DI UN IMMOBILE POSTO SULLA
STRADA DI S. ANDREA SNC
04016 Sabaudia (LT)**



Direzione regionale del Lazio - Ufficio Provinciale di Latina
Via E. Filiberto 4, 6 - 04100 Latina tel. 07734481 - up_latina@agenziaterritorio.it

committente

Comune di Terracina
Via Sarti 04019 Terracina

RELAZIONE DI STIMA PARTICOLAREGGIATA DI UN IMMOBILE POSTO NELLA PROVINCIA DI LATINA NEL COMUNE DI SABAUDIA STRADA DI S. ANDREA SNC (Fg 96 P.IIa 1 ENTE URBANO).

Riferimento: Richiesta di stima su bene intestato al Comune di Terracina sito nell'agro del Comune di Sabaudia

INDICE

1 - PREMESSA.....	2
2 - OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA - EPOCA DI RIFERIMENTO.....	3
3 - NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
4 - INQUADRAMENTO URBANISTICO	5
5 - DATI CATASTALI – ZONA OMI.....	6
6 - DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI.....	6
7 - QUADRO NORMATIVO VIGENTE.....	8
8 - CONSISTENZE	10
9 - PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	10
9.1. Criteri e metodologie estimative.....	10
9.2 – Scopo della stima.....	11
9.3 Analisi del mercato e del segmento di riferimento.....	12
9.4 – Metodologia estimativa adottata	12
9.5 – Stima immobile al finito assimilato alla tipologia uffici	13
9.6. Stima Oneri e spese della trasformazione	16
9.6.1 – Costo di costruzione e relativi oneri indiretti (Cc).....	17
9.6.2 – Costo oneri finanziari (Of).....	18
9.6.3 – Utile del promotore (Up)	19
9.6.4 – Stima del valore unitario di costruzione.....	20
9.7. – Stima del valore di trasformazione.....	23
10 – CONCLUSIONI	24



1 - PREMESSA

La presente valutazione è stata richiesta dal Comune di Terracina con nota prot. 50295/U del 16.09.2010, ai sensi della Convenzione stipulata tra il Comune di Terracina e l'Agenzia del Territorio prot. n. 574 del 20/01/2009, al fine di definire il prezzo di cessione, ad un privato cittadino, dell'immobile ubicato nel Comune di Sabaudia alla Strada Sant'Andrea.

A corredo di detta nota erano allegati:

- copia del Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sabaudia;
- copia nulla osta dell'Ente Parco Nazionale del Circeo;
- copia dell'atto d'obbligo redatto dal richiedente l'alienazione sulla base delle prescrizioni dell'Ente Parco.

Questo Ufficio con nota n. 6666 del 10/08/2010 aveva comunicato che:

"Trattandosi di un immobile descritto come " ... rudere di una vecchia chiesetta rurale, in completo stato di abbandono, senza tetto ...", al fine di consentire lo svolgimento della consulenza, si richiede di:

- trasmettere un certificato di destinazione urbanistica dell'area di sedime e pertinenziale;
- voler precisare tutte le possibili destinazioni d'uso per l'immobile, compatibili con le normative urbanistiche ed edilizie;
- voler notiziare sulla presenza di vincoli, in particolare di carattere storico-artistico."

Il Comune di Terracina con nota n. 50295 del 16/09/2010 ha comunicato che:

" l'immobile, come da richiesta inoltrata dal probabile acquirente, verrà destinato uso pubblico (mostre, concerti, esposizioni, etc), vista la vostra nota del 10 agosto 2010, si trasmette:



- 1- Copia certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sabaudia con l'indicazione dei vincoli gravanti sull'area;
- 2- Copia nulla osta dell'Ente Parco Nazionale del Circeo recante le prescrizioni;
- 3- Copia dell'atto d'obbligo redatto dal richiedente l'alienazione sulla base delle prescrizioni dell'Ente Parco.

Nella banca dati catastale l'immobile oggetto della presente relazione è censito al catasto terreni quale ente urbano, mentre non risulta censito al catasto urbano: il Comune di Terracina ha riferito di essere il proprietario dell'immobile.

Alla luce di quanto sopra indicato questo Ufficio ha provveduto alla valutazione, facendo riferimento agli elementi in suo possesso.

2 - OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA - EPOCA DI RIFERIMENTO

Oggetto della stima è un rudere di una antica chiesetta edificata probabilmente, come si evince dagli atti in possesso dell'Ufficio, tra la fine del XVII secolo e l'inizio del XVIII secolo,: tale immobile è sito nel Comune di Sabaudia, sulla Strada Sant'Andrea, a breve distanza dell'incrocio con la strada Via Diversivo Nocchia.

Lo scopo della stima è quello di fornire al Comune di Terracina il valore del bene immobiliare, da utilizzare nell'ambito di una probabile compravendita. L'epoca di riferimento è l'attualità.

In data 23.09.2010 si è provveduto ad effettuare un sopralluogo, dove si sono svolti:

- gli accertamenti di rito allo scopo di rilevare le caratteristiche tipologiche e posizionali dell'immobile;
- le indagini di mercato ritenute opportune a definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

Gli elementi sulla base dei quali viene rilasciato il parere sono quelli in possesso di questo Ufficio, oltre ad informazioni e/o notizie acquisite in sede di sopralluogo.

3 - NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Sabaudia è una cittadina posta nella parte centrale della provincia di Latina, tra i comuni di San Felice Circeo e Latina, che si affaccia direttamente sul lago di Paola e sul Parco Nazionale del Circeo. Frutto di una architettura di matrice razionalista e nonostante l'edificazione intensiva dovuta al boom economico degli anni 60, Sabaudia mantiene il suo carattere di città immersa nella natura, essendo per questo, una delle mete turistiche preferite del litorale pontino.

La zona, dove è ubicato il rudere in oggetto, è indubbiamente di carattere agricolo in virtù dei terreni confinanti coltivati a serre, ed in parte a destinazione turistica residenziale, data la vicinanza a camping e residence: a breve distanza sono presenti il litorale cittadino ed il Parco nazionale del Circeo.

Detta zona è provvista di opere di urbanizzazione, ma priva di servizi pubblici e privati. Le costruzioni circostanti sono adibite a civili abitazioni. La suddetta zona è raggiungibile tramite la percorrenza della Via Litoranea da Latina verso S. Felice Circeo, svoltando a destra seguendo la toponomastica.

I trasporti pubblici sono assenti e la dotazione di parcheggi nella zona è scarsa.



Figura I - Inquadramento territoriale

4 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dalle dichiarazioni del Comune di Sabaudia, mediante il rilascio della certificazione di destinazione Urbanistica di cui al Prot. 2394/UT, si evince che il rudere in oggetto distinto al catasto del Comune di Sabaudia al Foglio 96, mappale n.1:

A) STRUMENTO URBANISTICO () In Vigore - () Adottato

- P.R.G. (approvato in data 02.08.1977);

B) DESTINAZIONE URBANISTICA:

- VIABILITA'.

Inoltre il P.T.P. approvato con L.L.RR. n. 24 e 25 del 06.07.1998 ha disciplinato l'area in oggetto secondo l'art. 27.

Detto articolo determina che sono consentite tutte le opere inerenti la valorizzazione dei beni archeologici di iniziativa della competente Soprintendenza.

Infine si precisa che sull'area gravano i seguenti vincoli: D. Lgs. n. 42/2004 - R.D. 3267/23.

5 - DATI CATASTALI - ZONA OMI

Gli immobili sono individuati nella banca dati del Catasto Terreni del Comune di Sabaudia al Foglio 96, mappale 1 (ENTE URBANO): lo stesso immobile non è censito al catasto urbano.

L'area in esame ricade in Zona OMI Rurale R1 (Zona agricola del comune) in posizione normale.

6 - DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Sulla base di quanto accertato all'atto del sopralluogo esterno, e con l'ausilio della documentazione tecnica agli atti d'Ufficio, si è rilevato che l'immobile, oggetto di stima è il rudere di una antica chiesetta, edificata probabilmente tra la fine del XVII secolo e l'inizio del XVIII secolo.

Detta porzione immobiliare è stata in uso fino al 1944, quando nell'ambito degli eventi bellici, è stata danneggiata e successivamente abbandonata.

Trattasi di un manufatto con struttura portante in muratura di "pietre irregolari" e malta, con l'apertura dell'ingresso principale sostenuta da ritti e piattabanda in conci piatti regolari, con alcuni ricorsi e piattabande realizzate con gli stessi conci.

L'immobile risulta privo di copertura a tetto (in origine a due falde equipendenti), intonaci, rifiniture esterne ed interne, infissi, finestre, partizioni interne, ed impianti.

La costruzione è di forma rettangolare di dimensioni circa 9,50 x 6 mt, con altezza minima di 4 mt e massima di 5 mt, della superficie di circa 57 mq, edificata su lotto di terreno di forma rettangolare delle dimensioni lorde di mq. 170.

In relazione a quanto sopra lo stato manutentivo si deve ritenere scadente (rudere).

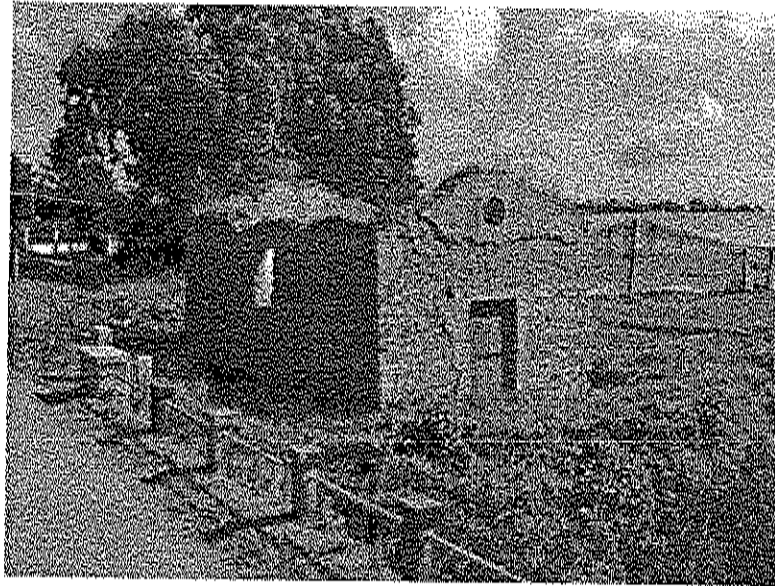


Figura 2 - Stato ante inizio lavori

Al sopralluogo è risultato che nell'immobile sono in corso dei lavori di ristrutturazione.

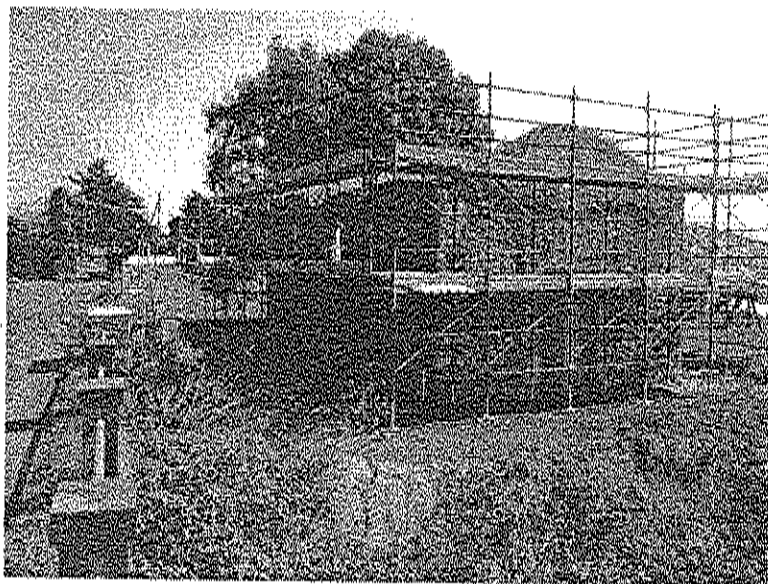


Figura 3 - Stato riscontrato al sopralluogo

- il criterio della scelta della tinteggiatura esterna dovrà essere desunto da apposite analisi stratigrafiche ed iconografiche;
- la coloritura dovrà essere realizzata con colori a base di tinte di fatte di calce con divieto di utilizzare quarzi plastici e similari;
- dovrà essere acquisito il parere ai sensi della legge n. 1089 del 1939;

PRESO ATTO che con nota assunta agli atti di questo Ente in data 25 giugno 2008 con il prot. 2026, il richiedente ha prodotto integrativamente l'autorizzazione prot. 625/LT-FR emessa il 16 giugno 2008 ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 del d. l.vo n. 42 dell'anno 2004 dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Latina e Frosinone presso il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, rilasciata a condizione che:

- tutti i materiali che si andranno ad utilizzare (intonaci, tinteggiature, infissi, pavimentazioni interne ed esterne, recinzioni, sistemazioni esterne) siano coerenti con l'esistente o con quanto è documentabile da documentazione fotografica del passato o relazioni storiche pertinenti.
- non venga demolita alcuna muratura esistente e/o eventuale consolidamento che si rendesse necessario dovrà avvenire con materiali compatibili e tecniche che si concorderanno con la Scrivente in fase di esecuzione dei lavori;
- il tetto dovrà essere ricostruito secondo quote e configurazioni del preesistente come da documentazione fotografica e da quanto è leggibile nell'esistente, con struttura ligneo;
- il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi o tegole di recupero;
- gli infissi dovranno realizzarsi in legno verniciati con colori tipici delle essenze in legno e secondo disegni e dimensioni oggi ancora leggibili dall'esistente o da documentazione fotografica del tempo;
- per le tinteggiature e gli intonaci si dovrà provvedere ad idonee analisi stratigrafiche ed iconografiche che per studiare quanto nel tempo ha caratterizzato il manufatto, predisponendo opportune campionature che verranno poste all'esame della Scrivente per concordarne la scelta;
- comunque dovranno utilizzarsi colori a base di latte di calce con esclusione di quarzi plastici e similari;
- tutto quanto caratterizza l'edificio per tipologia architettonica o testimonianza storico (cornici, aperture, architravi, pavimentazioni esterne di pertinenza che siano storicamente databili) dovrà essere conservato o ripristinato dove sia chiaramente leggibile, nell'intento di valorizzare ciò che più caratterizza la piccola chiesa rurale;

.....

AUTORIZZA

il all'esecuzione delle opere rappresentate negli elaborati tecnici allegati all'istanza, subordinatamente al rispetto delle seguenti

PRESCRIZIONI

1. Dovranno essere scrupolosamente rispettate le condizioni apposte nella autorizzazione ai fini paesaggistici ex art. 159 d.l.vo n. 42 dell'anno 2004 di cui alla determinazione dirigenziale n. 986 pronunciata dal Comune di Sabaudia, ai sensi della legge regionale del Lazio n. 59 del 1995, in data 11 aprile 2008, nonché le prescrizioni dettate nell'autorizzazione prot. 625/LT-FR emessa il 16 giugno 2008

ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 del d. lvo n. 42 dell'anno 2004 dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Latina e Frosinone presso il Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

La destinazione del manufatto al termine delle opere di restauro e risanamento dovrà essere finalizzata ad UN ESCLUSIVO USO PUBBLICO da attestarsi con apposito atto d'obbligo anche in relazione alla destinazione pubblica dell'area impressa dal vigente PRG di Sabaudia;

3. La direzione dei lavori dovrà essere effettuata, trattandosi di bene vincolato ex legge n. 1089/39 esclusivamente da un iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori - Sez. A eventualmente coadiuvato, per la parte tecnica dell'intervento, da un ingegnere.
4. Le aree pavimentate previste all'interno del lotto d'intervento dovranno essere limitate ai marciapiedi perimetrali all'edificio da recuperare.
5. Le acque reflue (bianche) dovranno essere adeguatamente regimentate in considerazione della assenza di impianto di fognatura pubblica a servizio della zona nella quale è ricompresa l'area interessata.

8 - CONSISTENZE

Dalla documentazione in possesso dell'Ufficio, e dalle misurazioni che è stato possibile eseguire al sopralluogo, sono emerse le consistenze riportate nel seguito.

Superficie		57 mq
Volume	$57 \text{ mq} \times (4 + 5) / 2 \text{ mt} = 256,5$	pari a circa 257 mc

Il lotto ha una superficie complessiva di 170 mq, di cui circa 113 mq scoperti.

9 - PROCESSO DI VALUTAZIONE

9.1. Criteri e metodologie estimative

Il valore di un bene economico non è una caratteristica intrinseca di un bene ma dipende dalle circostanze dettate dal mercato. Inoltre, la stima di detto valore dipende dalle caratteristiche del bene da prendere in considerazione in virtù della ragione pratica che promuove la stima.

La letteratura individua 5 criteri-aspetti economici cui si riconducono le valutazioni di tipo economico:

- 1) valore di mercato: analisi della domanda e della offerta di beni analoghi;
- 2) valore di costo: somma dei valori di mercato dei fattori necessari per la produzione di un bene economico;
- 3) valore di trasformazione: differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e il valore di costo della trasformazione;
- 4) valore complementare: differenza tra il valore di mercato di un complesso di beni aventi rapporti reciproci di complementarità e il valore di mercato di una sola parte del complesso;
- 5) valore di surrogazione: valore di mercato o di costo di un altro bene il quale presenti utilità analoga a quella del bene oggetto di stima.

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti.

9.2 - Scopo della stima

Oggetto della presente relazione è la ricerca del più probabile valore di mercato, all'attualità, dell'immobile in esame al fine di definire il più probabile valore da porre a base di una atto di compravendita.

Il presente parere è rilasciato tenendo conto dei dati in possesso dell'Ufficio del compendio immobiliare in esame e delle caratteristiche ubicazionali rilevate al sopralluogo.

9.3 Analisi del mercato e del segmento di riferimento

Il mercato immobiliare nel Comune di Sabaudia, dopo un periodo di forte crescita sia dei valori che delle transazioni eseguite, ha avuto nell'ultimo periodo una riduzione degli atti ed una stabilizzazione dei valori raggiunti.

La tipologia maggiormente scambiata è quella degli immobili a destinazione abitativa, in una zona con una spiccata vocazione turistica.

Non sono stati trovati, nello specifico segmento di riferimento, atti traslativi di immobili aventi caratteristiche simili, siti nella stessa zona e con medesime caratteristiche, atteso che trattasi la tipologia dei fabbricati deruti è scarsamente oggetto di scambio.

9.4 - Metodologia estimativa adottata

Nel caso in esame in considerazione delle caratteristiche e tipologia dell'immobile oggetto di stima (immobile deruto), atteso che:

- lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, in conformità al quadro normativo vigente;
- dalle analisi di mercato eseguite si è riscontrato che non è presente un mercato nel quale vengono scambiati beni simili;
- l'immobile non rientra tra quelli produttivi di un reddito ordinario, per la determinazione del più probabile valore sarà utilizzato il procedimento a valore di trasformazione utilizzando tale criterio come metodo, come differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e il valore di costo della trasformazione.

Si procederà alla stima supponendo l'immobile ordinariamente e facilmente collocabile sul mercato con un'ampia platea di potenziali acquirenti.

Successivamente si apporteranno le dovute variazioni al valore, in relazione alle specificità dell'immobile.

Tra gli immobili che sono ordinariamente oggetto di cambio, che hanno una destinazione pubblica vi sono gli uffici: per tale motivo si ipotizza uno scenario nel quale si suppone di trasformare l'immobile in esame (al finito) in uno di una tipologia assimilabile a quella degli uffici: per ricavare il valore attuale dell'immobile andrà decurtato al valore dell'immobile finito l'onere della trasformazione.

Nel seguito si determinerà separatamente il valore dell'immobile finito, destinato ad una tipologia assimilabile a quella degli uffici, e la somma di tutti i costi ed oneri necessari alla trasformazione. In relazione alla destinazione urbanistica sopra indicata, ed alla esigua consistenza, si ritiene che il valore dell'area pertinenziale sia ricompreso in quello della costruzione.

9.5 - Stima immobile al finito assimilato alla tipologia uffici

Vista la scarsa dinamicità e trasparenza del mercato degli uffici, che non consente l'individuazione di un congruo numero di dati utili per l'applicazione del metodo comparativo pluriparametrico adottato dall'Agenzia del Territorio (Market Comparison Approach), il valore di mercato viene determinato con un metodo di stima sintetico-comparativa "semplificato", consistente sostanzialmente nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi o assimilabili all'immobile oggetto di stima e nell'inserire tale immobile nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con esso.

Pertanto, si ritiene che il criterio più corretto da adottare per la determinazione del valore di mercato degli uffici sia quello "sintetico-comparativo", basato sulla comparazione tra il bene in esame ed immobili simili per tipologia ed ubicazione, aventi prezzi noti e riferiti alla stessa epoca. Nello specifico si è riscontrata, per gli uffici, una scarsità di elementi di raffronto stante la poca dinamicità e la scarsa trasparenza del mercato delle degli uffici nel Comune di Sabaudia.

1) L'Agenzia Tecnocasa ha riferito che uffici nuovi o ristrutturati in zona centrale di media pezzatura (70 mq) hanno un valore di 175.000 €, per un importo unitario di 2500 €/mq.

Considerando:

- l'alea di contrattazione;
- una consistenza leggermente superiore a quella dell'immobile in esame;
- la collocazione in zona centrale;
- la stessa epoca di riferimento;

si ottiene il valore unitario riportato in Tabella 1.

2) L'Agenzia Oggi Case ha riferito che uffici nuovi o ristrutturati in zona centrale di media pezzatura (80 mq) hanno un valore di 184.000 €, per un importo unitario di 2300 €/mq.

Considerando:

- l'alea di contrattazione;
- una consistenza leggermente superiore a quella dell'immobile in esame;
- la collocazione in zona centrale;
- la stessa epoca di riferimento;

si ottiene il valore unitario riportato in Tabella 1.

3) L'Agenzia Immobiliare Iodice ha riferito che uffici in zona centrale di media pezzatura (60 mq) hanno un valore di 156.000 €, per un importo unitario di 2600 €/mq.

Considerando:

- l'alea di contrattazione;
- una consistenza di massima coincidente con quella dell'immobile in esame;
- la collocazione in zona centrale;

- la stessa epoca di riferimento;

si ottiene il valore unitario riportato in Tabella 1.

Tenuto conto dei valori acquisiti dalle specifiche indagini di mercato, considerata in particolare la loro ubicazione, si ritiene di assumere un valore unitario in cifra tonda di 2.040,00 €/mq, pari alla media dei valori omogeneizzati sopra indicati.

Tabella 1

N	Alea contrattazione	Consistenza	Ubicazione	Epoca di riferimento	Tot.	Importo unitario Valutato	Importo unitario assunto	
1	1	1,05	0,8	1	0,84	€ 2.500,00	€ 2.100,00	
2	1	1,05	0,8	1	0,84	€ 2.300,00	€ 1.932,00	
3	1	1	0,8	1	0,80	€ 2.600,00	€ 2.080,00	
in c.t.							€ 2.037,33	€ 2.040,00

E' stato consultato, altresì, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) di questa Agenzia dal quale si evince che nella zona R1 in esame, per unità destinate ad uffici, non vi sono prezzi di riferimento, mentre nella zona centrale B1 gli uffici in stato normale hanno valori compresi tra 1.400 e 2.100 €/mq.

In relazione alle considerazioni sopra esposte, sulla base dello scenario ipotizzato di trasformare l'immobile in esame in uno di tipologia di uso pubblico assimilabile a quella degli uffici, il più probabile valore del prodotto finito è pari a:

57 mq x 2.040 €/mq = 116.280 in c.t. pari a 116.000 €

9.6. Stima Oneri e spese della trasformazione

Il più probabile valore di costo di un immobile è, in generale, pari alla somma dei costi ed oneri necessari alla sua realizzazione, come somma di tutte le spese che occorrono o che sono occorse a un imprenditore ordinario per produrlo.

In generale tali voci sono costituite da quelle riportate nel seguito

Ca	Costi dell'Area diretti e indiretti				Caa	Costo di acquisto dell'area	
					Oaa	Oneri acquisto area	
Cc	Costi di Costruzione diretti e indiretti	Ctc	Costo tecnico di costruzione		Coi	Costo opere di idoneizzazione dell'area	
					Csc	Costo di costruzione superfici coperte	
		Cic	Costi indiretti di costruzione	Ou	Oneri urbanizzazione	Cse	Costo di sistemazione delle superfici esterne
						Oups	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
				Cg	Costi di gestione dell'operazione	Occ	Contributi concessori sul costo di costruzione
						Op	Oneri Professionali
Of	Oneri Finanziari	Oal	Costi per allacciamenti ai pubblici servizi				
Up	Utile U del Promotore			Sg	Spese generali		
				Sc	Spese di commercializzazione		
				Ofa	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area		
				Ofc	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione		
				Upa	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area		
				Upc	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti di Costruzione		

In formula:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P$$

V_M: valore di mercato (di produzione) dell'immobile;

C_A: costo dell'area e relativi oneri indiretti;

C_C: costo di costruzione e relativi oneri indiretti ;

O_F: oneri finanziari;

U_P: utile del promotore

Nel caso specifico il valore dei oneri della trasformazione è pari a:

$$V_T = C_C + O_F + U_P$$

V_T: valore di realizzazione della trasformazione;

C_c: costo di costruzione e relativi oneri indiretti ;

O_F: oneri finanziari;

U_P: utile del promotore

Per quanto attiene i tempi di realizzazione dell'intervento, attesa la tipologia dell'immobile oggetto di valutazione e della finalità d'uso dello stesso, viene ipotizzata la seguente tempistica:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE		
analisi di fattibilità e acquisto dell'area da trasformare	momento iniziale	0
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico	n ₁ = mesi	0
durata dei lavori fino alla consegna	n ₂ = mesi	12
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n ₃ = mesi	0
durata totale dell'operazione	n = n ₁ + n ₂ + n ₃ = mesi	12

Tutti i costi produttivi di dettaglio sono erogati all'interno della tempistica delineata, rispetto alla quale l'epoca della stima si situa logicamente alla fine della operazione immobiliare, vale a dire al tempo $n = n_1 + n_2 + n_3 = 12$ mesi.

9.6.1 - Costo di costruzione e relativi oneri indiretti (C_c)

Il costo tecnico di costruzione è pari alla somma dei seguenti costi:

- Costo di costruzione delle superfici coperte della struttura;
- Costo di costruzione delle superfici scoperte e delle opere esterne;

Per la determinazione dei costi complessivi si effettua una stima parametrica, ovvero attraverso l'utilizzo di costi unitari desunti da indagini dirette e da prezzi unificati.

Nello specifico i valori unitari sono stati ottenuti dalla pubblicazione DEI - Tipografia del Genio Civile - Prezzi, Tipologie Edilizie 2010 e verificate nell'ambito territoriale del mercato locale dei costi di costruzione.

I costi indiretti sono costituiti da:



- a) oneri di urbanizzazione e contributo al costo di costruzione; tali costi, in relazione ad informazioni assunte presso gli organi comunali, si assumono pari al 5% del costo di costruzione;
- b) oneri professionali, costituiti dai costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento, ecc., che vengono ordinariamente determinati nell'ordine del 8% del costo di costruzione.
- c) spese generali, costituite dai costi riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, che normalmente vengono stabiliti nella misura del 2% del costo di costruzione.

9.6.2 - Costo oneri finanziari (Of)

Gli oneri finanziari consistono nel costo del denaro che il promotore reperisce presso gli istituti di credito per tutte le necessità di finanziamento dell'operazione immobiliare. Essi sono calcolati utilizzando un tasso di interesse, che rappresenta le condizioni credito di un promotore immobiliare ordinario e sono legati al tempo medio dell'investimento e al rischio stesso dell'operazione. Ai fini del computo va ipotizzato un mix di capitale proprio e di capitale preso a prestito, da considerare ottimale per il promotore ordinario. Occorre cioè individuare la percentuale di capitale reperito sul mercato finanziario rispetto al totale. Tale parametro può essere assunto ordinariamente inferiore al 60 % della complessiva operazione immobiliare.

Gli oneri vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito). In particolare i costi di costruzione si ipotizzano erogati alla metà del periodo di realizzazione.

Il tasso di interesse sul debito si ricava, pertanto, da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso Eurirs (per operazioni maggiori di un anno) o Euribor (per operazioni inferiori ad un anno) vigente, maggiorato dello spread di mercato. Dalla

consultazione dei tassi Euribor si ricava che ad oggi tasso è pari a circa 0,972 % (<http://www.euribor.org>).

Aggiungendo uno spread del $2 \div 2,5\%$, in linea con quello ordinariamente praticato per operazioni immobiliari, si ottiene un tasso annuo pari al 3,3 %.

Considerata la tipologia della struttura si ipotizza un rapporto di indebitamento del promotore pari al 50% del capitale, ed un tempo di 6 mesi per gli interessi riferiti alla costruzione dell'immobile.

9.6.3 - Utile del promotore (Up)

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo che egli ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, coincidente con l'epoca della stima ovvero con il tempo $n = n1 + n2 + n3$.

L'utile complessivo può essere visto come somma delle due componenti remunerative dei capitali e dei rischi, di cui nel seguito.

La remunerazione attesa dall'investitore (investor) che rappresenta il mancato guadagno sul capitale investito per tutto il tempo che va dalla sua erogazione al rientro a fine operazione e deriva dal fatto che dovrà trascorrere del tempo (il tempo $n = n1 + n2 + n3$) prima che l'immobile produca reddito, ovvero prima che i capitali investiti diano frutti. Tale remunerazione minima sarà commisurata al rendimento di investimenti alternativi privi di rischi specifici, come ad esempio l'acquisto di un immobile già esistente di pari destinazione d'uso (ovvero di destinazione d'uso maggiormente assimilabile) rispetto a quello da costruire in grado di produrre reddito nell'immediato, o anche l'investimento mobiliare diversificato.

La remunerazione del rischio specifico del promotore (developer) che rappresenta il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre, e che il promotore si attende quindi di ottenere, dall'impiego dei capitali, sia propri che presi a prestito, compresi gli oneri finanziari, nell'operazione immobiliare intrapresa e corrisponde all'incremento di valore del suolo dovuto alla

trasformazione edilizia subita (capital gain). Infatti, il promotore, incassando a fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali investiti ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati.

Con riferimento all'immobile in esame, tenuto conto della specificità del mercato immobiliare e della prassi estimativa, si assume pari ad una aliquota dei costi complessivi, che tenuto conto della durata dell'operazione immobiliare e della specificità dell'immobile e dei rischi connessi all'investimento, si ritiene di adottare un'aliquota media del 15 %, atteso che ordinariamente il profitto imprenditoriale si attesta su una percentuale variabile dal 15% al 20%.

9.6.4 - Stima del valore unitario di costruzione.

Per definire il Costo Tecnico di costruzione si sono consultate alcune imprese di costruzione operanti nella provincia di Latina, e ci si è avvalsi dei dati riportati nella pubblicazione DEI Tipografia del Genio Civile Prezzi per Tipologie Edilizie, prendendo a riferimento l'analisi dei costi relativi alla costruzione di un complesso industriale completo, con aggregazione di complessi di diversa destinazione.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo da eseguirsi sono relativi a:

- ricostruzione della copertura a tetto;
- realizzazione degli impianti tecnologici;
- rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature sui paramenti murari (interni ed esterni);
- sostituzione della porta d'ingresso e di tre finestre, delle medesime caratteristiche di quelle preesistenti;
- rifacimento della pavimentazione interna;
- sistemazione del marciapiede perimetrale esistente e livellamento del terreno;

- realizzazione di una recinzione a perimetrazione della corte, in pali di castagno.

Da tali analisi, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile in esame, è emerso che per un ufficio il costo unitario tecnico di riproduzione della Tipologia D3 Edilizia Terziaria, è pari a 194 €/mc, assumendo le voci:

- 02 Opera C.A. (per surrogazione al 10% per il consolidamento delle murature, con interventi conformi alle prescrizioni, e per il rifacimento della copertura);
- 03 Vespai sottofondi e pavimenti;
- 04 Isolamento e impermeabilizzazioni;
- 06 Intonaci;
- 08 Pavimenti e zoccolini;
- 09 Tinteggiature e rivestimenti;
- 10 Opere in ferro;
- 11 Canne e fognature;
- 13 Opere in marmo;
- 15 Serramenti e facciate continue (per surrogazione con gli interventi effettivamente da eseguire);
- 16 Impianto idrotermosanitario e condizionamento;
- 17 Impianti elettrici;
- 19 Varie e allacciamenti definitivi.

Relativamente alle sistemazioni esterne in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile in esame, è emerso che per la sistemazione un giardino il costo unitario tecnico di riproduzione della Tipologia I1 è pari a 17 €/mq, assumendo le voci:

- 01 Scavi e stradossamenti
- 02 Sottofondi e rinterri;
- 03 Coltivo e formazione prato;
- 05 Cordoli in calcestruzzo (per surrogazione rispetto agli interventi da eseguirsi)
- 06 Pavimentazioni;
- 08 Impianto illuminazione

In relazione a tali costo di produzione si è determinato il valore degli oneri necessari ad eseguire la trasformazione, riportato nel seguito.

Descrizione		Tasso o aliquota (%)	Prezzo unitario	Unità di misura	quantità	Costo (€)
Costi	Costi di idoneizzazione (demonizioni, consolidamenti, drenaggi, etc) Coi		€ -		0	€ -
	Costo di costruzione Superfici Coperte - Csc		€ 194,00	€/mc	257	€ 49.858,00
	Costo di costruzione Superfici Scoperte - Cse		€ 17,00	€/mq	117	€ 1.989,00
Oneri	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups	5%			€ 51.847,00	€ 2.592,35
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Ouce					
	Oneri professionali Op	8%			€ 51.847,00	€ 4.147,76
	Spese generali ed amministrazione Sg	2%			€ 51.847,00	€ 1.036,94
Sommano						€ 59.624,05
Oneri finanziari						
Descrizione		Costo	Tasso	Tempi (mesi)	Quota debito	Oneri totali
Oneri	Oneri finanziari area Ofa	0		0	0	
	Oneri finanziari fabbricato Off	€ 59.624,05	3,3%	6	50%	€ 487,91
Sommano						€ 60.111,96
Utile del promotore						
Descrizione		Costi	aliquota			Utile
Utile	Utile area Upa	0		0	0	
	Utile fabbricato Upf	€ 60.111,96	15,0%			€ 9.016,79
Sommano						€ 69.128,75
Valore di riproduzione in C.T.						€ 69.000,00

In relazione alle considerazioni sopra esposte il valore degli oneri necessari alla trasformazione è pari a 69.000 €.

9.7. - *Stima del valore **ordinario** di trasformazione.*

In relazione alle considerazioni sopra esposte, atteso che l'immobile al finito, considerato assimilabile alla tipologia uffici, ha un valore di 116.000 €, e gli oneri della trasformazione sono pari a 69.000 €, si ritiene che il più probabile valore dell'immobile **ordinariamente collocabile sul mercato** sia pari a:

$$116.000 \text{ €} - 69.000 \text{ €} = \text{€ } 47.000,00$$

9.8. - *Stima del valore **effettivo** dell'immobile.*

Il valore sopra determinato in 47.000 €, è stato ottenuto supponendo l'immobile con caratteristiche tali da essere *ordinariamente* collocabile sul mercato.

Dalle informazioni trasmesse, invece, si evince che l'immobile possiede delle caratteristiche che ne limitano di fatto la libera collocazione sul mercato, quali:

- destinazione ad uso pubblico;
- concessione in uso pubblico ad un soggetto privato per 30 anni ad un canone convenzionale.

Attese le limitazioni sopra indicate, si ritiene di dover apportare, al valore sopra indicato, le seguenti detrazioni:

- 5% per tener conto delle limitazioni all'utilizzo, per il vincolo all'uso pubblico, come nell'ordinaria prassi estimativa;
- 15 % per tener conto della limitazione alla libera collocazione sul mercato per effetto della concessione in uso trentennale ad un canone convenzionale, assunto pari alla metà del coefficiente (30%) di cui all'art 3 comma 109 della L. 23-12-1996 n. 662.



Il più probabile valore dell'immobile, pertanto è pari a:

$47.000 \text{ €} \times 0,80 = 37.600$ che si assume in cifra tonda pari a 38.000 €

10 - CONCLUSIONI

Atteso che:

- lo scopo della stima è quello di determinare, alla data attuale, il più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento, per accertamenti di natura commerciale da parte del Comune di Terracina;
- visto che l'aspetto economico da riguardare è il valore di mercato dell'unità immobiliare, che è stato determinato adottando il metodo estimativo a costo di riproduzione;
- considerato che il mercato immobiliare del Comune di Sabaudia, dopo un periodo di crescita, ha avuto nell'ultimo periodo una stabilizzazione dei valori raggiunti, con un leggero calo per alcune tipologie, e con una drastica riduzione del numero delle transazioni effettivamente eseguite;
- considerato che non esiste un mercato per in fabbricati deruti;
- si determina un valore ordinario dell'immobile a valore di trasformazione, assimilandolo al finito a quelli della tipologia degli uffici e detraendo a detto valore gli oneri della trasformazione;
- considerato che all'immobile al finito considerato assimilabile a quelli della tipologia uffici è stato attribuito un valore di 116.000 €;
- considerato che gli oneri della trasformazione, quantificati mediante lo svolgimento di opportune indagini e la consultazione di pubblicazioni specializzate (DEI Tipografia del Genio Civile) sono stati quantificati in 69.000 €;

- considerato che l'immobile non è ordinariamente collocabile sul mercato per effetto sia della destinazione ad uso pubblico che per la presenza della concessione d'uso trentennale ad un canone convenzionale;

- considerato che per le limitazioni sopra indicate si ritiene di apportare una detrazione globale del 20 %;

si ritiene, per tutte le considerazioni fatte nella presente relazione, che il più probabile valore dell'immobile in esame è pari in cifra tonda a **€ 38.000,00 (Euro trentotto mila)**.

La presente stima è stata redatta nel presupposto che l'immobile, sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che il bene rispettava tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale e che dal sopralluogo e dagli atti non è emerso nulla di evidente che invalidi il presupposto.

La presente stima deve essere utilizzata per definire il valore commerciale da porre a base per la quantificazione del prezzo di compravendita.

E' esplicitamente vietato ogni altro tipo di utilizzazione.

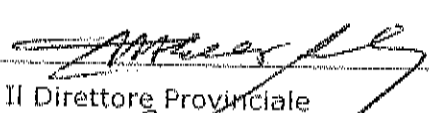
Latina,

Il Tecnico

Geom. Basilio Altobelli

Il Responsabile Tecnico

Ing. Pierluigi Tommasi Mavar


Il Direttore Provinciale

Ing. Gabriele Prane



Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare

DIPARTIMENTO PER L'ASSETTO DEI VALORI AMBIENTALI DEL TERRITORIO
DIREZIONE PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA



Via Carlo Alberto, 104 - 04016 SABAUDIA (LT)
Telefono 0773512240 - Telefax 0773512241
E mail presidenza.pn.circeo@parks.it

Protocollo PNC/DIR/2008/ 923

Sabaudia, li 21 LUG. 2008

Al Signor
ANGELE' Romano Edmondo
101, Via dell'Imbrecciato
00149 R O M A (RM)

Al Comune di SABAUDIA
Piazza del Comune
04016 SABAUDIA (LT)
(att.ne responsabile UTC Arch. Annarita Turlo
att.ne Responsabile Ufficio Patrimonio Comunale)

e , p.c. Al Ministero dell'Ambiente
e della Tutela del Territorio e del
Mare
Direzione Generale Protezione
Natura
174, Via Capitan Bavastro
00147 R O M A

Coordinamento Territoriale per
l'Ambiente di Sabaudia
SEDE

Oggetto: richiesta di autorizzazione ai sensi del d.P.R. 4 aprile 2005 per la realizzazione di un intervento di restauro e risanamento conservativo di una ex cappella rurale in Località Sant'Andrea nel Comune di Sabaudia.

Parere reso dall'Ente Parco Nazionale del Circeo ai sensi del d.P.R. del 4 aprile 2005.

IL DIRETTORE DELL'ENTE PARCO NAZIONALE DEL CIRCEO

LETTA l'istanza assunta agli atti di questo Ente in data 1° febbraio 2008 con il prot. 299, prodotta dal Sig. ANGELE' Romano Edmondo, nato il 25 gennaio 1935 a Matino (LE), residente in Roma al civico 101 della Via dell'Imbrecciato, con la quale è stato richiesto il parere di questo Ente per la realizzazione di un intervento di restauro e risanamento conservativo di una ex cappella rurale in Località Sant'Andrea nel Comune di Sabaudia sul lotto di terreno distinto in catasto terreni del Comune di Sabaudia al foglio 96 con il mappale 1 della estensione di mq. 170,00;

CONSIDERATO che in allegato alla predetta istanza è stata prodotta documentazione, costituita dal contratto di concessione dell'immobile (area e sovrastante rudere di una vecchia chiesetta rurale in completo stato di abbandono, senza tetto e invasa dai rovi), posto in essere tra il Comune di Terracina - rappresentato dal Rag. Piero Maragoni, nella qualità di Responsabile del Dipartimento Finanziario del Comune di Terracina, Ente proprietario, e dall'istante - dalla quale risulta che il richiedente ha titolo per il rilascio della autorizzazione di competenza di questo Ente;

RILEVATO che l'intervento edilizio prospettato, come si evince dalla documentazione tecnica trasmessa in allegato all'istanza - a firma dell'Ingegnere Romano Edmondo Angelè iscritto nell'ordine professionale della Provincia di Roma con il n. 6070 -, prevede la realizzazione di un intervento di restauro e risanamento conservativo di una ex cappella rurale in Località Sant'Andrea nel Comune di Sabaudia consistenti essenzialmente in:

- ricostruzione della copertura a tetto;
- realizzazione degli impianti tecnologici;
- rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature sui paramenti murari (interni ed esterni);
- sostituzione della porta d'ingresso e di tre finestre, delle medesime caratteristiche di quelle preesistenti;

- rifacimento della pavimentazione interna;
- sistemazione del marciapiede perimetrale esistente e livellamento del terreno;
- realizzazione di una recinzione a perimetrazione della corte, in pali di castagno;

PRESO ATTO che l'intervento in oggetto risulta assentito ai fini paesaggistici ex art. 159 d.l.vo n. 42 dell'anno 2004 con la determinazione dirigenziale n. 986 pronunciata dal Comune di Sabaudia, ai sensi della legge regionale del Lazio n. 59 del 1995, in data 11 aprile 2008 alle seguenti condizioni:

- che l'intervento sia realizzato con l'utilizzo di materiali ideonei e coerenti con l'esistente, inoltre non devono essere rimosse in alcun modo le murature esistenti, che andranno consolidate con materiali compatibili;
- la struttura di copertura lignea dovrà prevedere l'uso di coppi o tegole di recupero;
- si dovrà curare la conservazione di ogni parte dell'edificio in quanto testimonianza storica e provvedere alla valorizzazione dei caratteri storici ed al ripristino della parti alterate;
- gli infissi dovranno essere in legno verniciati dei con colori tipici dell'essenze lignee;
- il criterio della scelta della tinteggiatura esterna dovrà essere desunto da apposite analisi stratigrafiche ed iconografiche;
- la coloritura dovrà essere realizzata con colori a base di tinte di latte di calce, con divieto di utilizzare quarzi plastici e similari;
- dovrà essere acquisito il parere ai sensi della legge n. 1089 del 1939;

LETTE le informazioni sui luoghi e sull'opera trasmesse dal Coordinamento Territoriale per l'Ambiente di Sabaudia del Corpo Forestale dello Stato con nota prot. 292 Pos. VI[^] 1/9 del 26 febbraio 2008 in esito alla richiesta inoltrata da questo Ente in data 11 febbraio 2008 con nota prot. PNC/2008/299 e le osservazioni rappresentate dal C.T.A. del Corpo Forestale dello Stato nella missiva d'accompagnamento prot. 668 Pos. VI[^] 1-6 del 14 marzo 2008 alla cennate informazioni, nella quale si evidenzia che *l'art. 10 del D. Leg.vo 42/2004 definisce beni culturali, quegli immobili appartenenti agli enti pubblici territoriali che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico e che il successivo art. 12 stabilisce che gli immobili «la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, sono sottoposti alle disposizioni del presente Titolo fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2°» da parte dell'organo preposto, sottolineando nello specifico, l'art. 21 della norma sopra richiamata, stabilisce che l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali è subordinata ad autorizzazione del Soprintendente e che - in ordine alla destinazione d'uso - l'art. 20 della stessa norma prevede, fra l'altro, che i beni culturali «non possono essere adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione»;*

RILEVATO che nell'istanza inoltrata e negli atti ad essa allegati non sono rinvenibili mutamenti di destinazione d'uso incompatibili con il carattere storico o artistico dell'edificio oppure tali da recare pregiudizio alla sua conservazione, rinvenendosi - per converso - nell'infradescritto contratto di cessione, esplicita clausola nei confronti del richiedente affinché l'uso dell'immobile avvenga nel rispetto degli scopi indicati di carattere culturale e di recupero del luogo (articolo 2) con l'impegno a ristrutturare la cappella rurale e ad adibirla a perenne memoria della realtà storico-ambientale della popolazione "ante" bonifica e della religiosità della popolazione stessa;

PRESO ATTO che con nota assunta agli atti di questo Ente in data 25 giugno 2008 con il prot. 2026, il richiedente ha prodotto integrativamente l'autorizzazione prot. 625/LT-FR emessa il 16 giugno 2008 ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 del d. l.vo n. 42 dell'anno 2004 dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Latina e Frosinone presso il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, rilasciata a condizione che:

- tutti i materiali che si andranno ad utilizzare (intonaci, tinteggiature, infissi, pavimentazioni interne ed esterne, recinzioni, sistemazioni esterne) siano coerenti con l'esistente o con quanto è documentabile da documentazione fotografica del passato o relazioni storiche pertinenti;

- non venga demolita alcuna muratura esistente e l'eventuale consolidamento che si rendesse necessario dovrà avvenire con materiali compatibili e tecniche che si concorderanno con la Scrivente in fase di esecuzione dei lavori;
- il tetto dovrà essere ricostruito secondo quote e configurazioni del preesistente come da documentazione fotografica e da quanto è leggibile nell'esistente, con struttura lignea;
- il manto di copertura dovrà essere realizzata con coppi o tegole di recupero;
- gli infissi dovranno realizzarsi in legno verniciati con colori tipici delle essenze in legno e secondo disegni e dimensioni oggi ancora leggibili dall'esistente o da documentazione fotografica del tempo;
- per le tinteggiature e gli intonaci si dovrà provvedere ad idonee analisi stratigrafiche ed iconografiche per studiare quanto nel tempo ha caratterizzato il manufatto, predisponendo opportune campionature che verranno poste all'esame della Scrivente per concordarne la scelta;
- comunque dovranno utilizzarsi colori a base di latte di calce con esclusione di quarzi plastidi e similari;
- tutto quanto caratterizza l'edificio per tipologia architettonica o testimonianza storica (cornici, aperture, architravi, pavimentazioni esterne di pertinenza che sino storicamente databili) dovrà essere conservato o ripristinato dove sia chiaramente leggibile, nell'intento di valorizzare ciò che più caratterizza la piccola chiesa rurale;

RILEVATO ALTRESÌ che, il secondo comma dell'articolo 52 del R.d. n. 2357 del 1925 riserva, in modo esclusivo agli architetti le opere di edilizia civile che presentano rilevante carattere artistico, ed il restauro e il ripristino degli edifici contemplati dal d.l.vo n. 490/99 (ex legge n. 1089/39), consentendo tuttavia la realizzazione della parte tecnica tanto all'architetto quanto all'ingegnere e che il contenuto della norma è confermato dalla nota del Ministero di Grazia e Giustizia Uff. VII protocollo n. 7/25/4136 del 1 giugno 1990 nella quale, rinviando alla "chiara formulazione dell'art. 52 R.D. 23 ottobre 1925 n. 2537 che non lascia spazio per interpretazioni diverse, consentendo soltanto di affiancare eventualmente a tale professionista, ma limitatamente alla parte tecnica dell'intervento un ingegnere", si evidenzia che l'articolo 54 - 1° comma del medesimo R.d. stabilisce peraltro che "coloro che abbiano conseguito il diploma di laurea in ingegneria presso gli istituti di istruzione superiore indicati nell'art. 1 della legge 24 giugno 1923 n. 1395 entro il 31 dicembre 1924, ovvero lo conseguiranno entro il 31 dicembre 1925, giuste le norme stabilite dall'art. 6 del R.D. 31 dicembre 1923 n.2909 sono autorizzati a compiere anche le mansioni indicate nell'art. 52 del presente regolamento";

CONSIDERATO che l'intervento proposto, come prospettato negli elaborati tecnici presentati, deve ritenersi compatibile con le disposizioni del P.T.P. sub ambito 13/1 (zona a tutela limitata) e non in contrasto con quelle di cui al piano territoriale paesaggistico regionale pubblicato in data 14 febbraio 2008 che, fino all'approvazione del piano del Parco, costituiscono le norme di salvaguardia di questo Ente, conformemente a quanto disposto dall'articolo 1 comma 5 del d.P.R. 4 aprile 2005;

ACCERTATO che le opere in esame - come prefigurate negli elaborati trasmessi all'Ente PNC - rientrano tra le fattispecie contemplate dal D.P.R. 380/2001 e come tali necessitano, a mente dell'articolo 4 del regime autorizzativo generale - allegato "A" Disciplina di Tutela del Parco Nazionale del Circeo - del D.P.R. 04 aprile 2005 (istituzione dell'Ente Parco Nazionale del Circeo), della preventiva Autorizzazione dell'Ente Parco;

VISTA la legge n. 285 del 25 gennaio 1934 istitutiva del Parco Nazionale del Circeo;

VISTO il R.d. n. 1324 del 7 marzo 1935 concernente l'approvazione del Regolamento per l'applicazione della sopracitata legge 285/34;

VISTO il d.P.R. del 2 luglio 1975 concernente variazioni dei confini del Parco Nazionale del Circeo;

VISTA la legge n. 392 del 6 dicembre 1991 così come modificata dalla legge n. 426 del 9 dicembre 1998;

VISTO il d.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

VISTO il d.P.R. del 4 aprile 2005, in G.U. n. 155 del 6 luglio 2005;

VISTO il decreto Ministeriale DEC/DPN/533 dell'8 aprile 2008 di nomina del Direttore dell'Ente Parco Nazionale del Circeo;

AUTORIZZA

il Sig. ANGELE' Romano Edmondo, nato il 25 gennaio 1935 a Matino (LE), residente in Roma al civico 101 della Via dell'Imbrecciato, ai sensi dell'articolo 4 del regime autorizzativo generale, allegato "A" Disciplina di Tutela del Parco Nazionale del Circeo, del d.P.R. del 4 aprile 2005, all'esecuzione delle opere rappresentate negli elaborati tecnici allegati all'istanza, subordinatamente al rispetto delle seguenti

PRESCRIZIONI

1. Dovranno essere scrupolosamente rispettate le condizioni apposte nella autorizzazione ai fini paesaggistici ex art. 159 d.l.vo n. 42 dell'anno 2004 di cui alla determinazione dirigenziale n. 986 pronunciata dal Comune di Sabaudia, ai sensi della legge regionale del Lazio n. 59 del 1995, in data 11 aprile 2008, nonché le prescrizioni dettate nell'autorizzazione prot. 625/LT-FR emessa il 16 giugno 2008 ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 del d. l.vo n. 42 dell'anno 2004 dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Latina e Frosinone presso il Ministero per i Beni e le Attività Culturali.
2. La destinazione del manufatto al termine delle opere di restauro e risanamento dovrà essere finalizzata ad un esclusivo uso pubblico da attestarsi con apposito atto d'obbligo anche in relazione alla destinazione pubblica dell'area impressa dal vigente PRG di Sabaudia;
3. La direzione dei lavori dovrà essere effettuata, trattandosi di bene vincolato ex legge n. 1089/39, esclusivamente da un iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori - Sez. A eventualmente coadiuvato, per la parte tecnica dell'intervento, da un ingegnere.
4. Le aree pavimentate previste all'interno del lotto d'intervento dovranno essere limitate ai marciapiedi perimetrali all'edificio da recuperare.
5. Le acque reflue (bianche) dovranno essere adeguatamente regimentate in considerazione della assenza di impianto di fognatura pubblica a servizio della zona nella quale è ricompresa l'area interessata.

La presente autorizzazione viene rilasciata in relazione alle specifiche competenze attribuite dalla legge all'Ente Parco Nazionale del Circeo, fatti salvi i diritti e gli interessi legittimi di terzi, compresi quelli di natura civilistica e patrimoniale, nonché eventuali competenze di altre autorità o altri soggetti diversi da questo Ente PNC demandando, al comune di Sabaudia, gli ulteriori accertamenti e/o procedimenti connessi al rilascio del titolo abilitativo conclusivo necessario per l'esecuzione degli interventi de quo ivi compresa la verifica sull'effettiva titolarità dell'area e del manufatto de quo.

Il mancato rispetto delle condizioni apposte nel presente atto comporta la immediata decadenza dell'autorizzazione rilasciata.



Il Direttore
dell'Ente Parco Nazionale del Circeo
dott. Giuliano TALLONE

GDS/TP





Latina, 16 GIU. 2008

**Ministero
per i Beni e le Attività Culturali**

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI
E PAESAGGISTICI PER LE
PROVINCE DI LATINA E FROSINONE

Piazza Celli 1 - 04100 Latina
tel. 0773-473610 fax 0773-664354

Al

Al Sig. Angelè Romano
Edmondo
Via dell'Imbrecciato 101
Roma

Prot. N° 625/LT-FR *Allegati*

Risposta al Foglio del _____
Dio _____ Sec _____ N° _____

OGGETTO:

**Sabaudia (LT) – Restauro e risanamento conservativo di
ex cappella rurale in località S. Andrea - Art. 21 Decreto Legislativo n. 42/2004.**

E p.c. **Sig. Sindaco
Comune di Sabaudia**

In riferimento alla Vs. nota qui pervenuta il 27.05.08 prot. 625/LT-FR del 29.05.08, relativamente alla richiesta di nulla osta ai sensi dell'art. 21 del Decreto Legislativo 42/2004, per il restauro e risanamento conservativo dell'ex cappella rurale in località S. Andrea, **questa Soprintendenza**

- Effettuato esame di sopralluogo
- Visto il parere favorevole espresso con la formula del S.A. in data 09.05.08 alla Determinazione Comunale n. 986 del 11.04.08 del Comune di Sabaudia per il parere paesaggistico;
- Considerato che con la richiesta di parere ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004 viene fatta salva una delle prescrizioni contenute nel dispositivo di parere favorevole della Determinazione Comunale sopra citata... "dovrà essere acquisito il relativo parere ai sensi della L. 1089/39...";
- Considerato che trattasi di mero intervento di restauro e risanamento conservativo per ridare funzionalità e decoro ad una chiesa oggi ridotta a rudere,

ritiene di poter autorizzare i lavori di restauro e risanamento conservativo del manufatto alle seguenti condizioni:

- Tutti i materiali che si andranno ad utilizzare (intonaci, tinteggiature, infissi, pavimentazioni interne ed esterne, recinzioni, sistemazioni esterne) siano coerenti con l'esistente o con quanto è documentabile da documentazione fotografica del passato o relazioni storiche pertinenti;
- Non venga demolita alcuna muratura esistente e l'eventuale consolidamento che si rendesse necessario dovrà avvenire con materiali compatibili e tecniche che si concorderanno con la Scrivente in fase di esecuzione lavori;
- Il tetto dovrà essere ricostruito secondo quote e configurazioni del pre-esistente come da documentazione fotografica e da quanto è leggibile nell'esistente, con struttura lignea;
- Il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi o tegole di recupero;

- Gli infissi dovranno realizzarsi in legno verniciati con colori tipici delle essenze in legno e secondo disegni e dimensioni oggi ancora leggibili dall'esistente o da documentazione fotografica del tempo;
- Per le tinteggiature e gli intonaci si dovrà provvedere ad idonee analisi stratigrafiche ed iconografiche per studiare quanto nel tempo ha caratterizzato il manufatto, predisponendo opportune campionature che verranno poste all'esame della Scrivente per concordarne la scelta;
- Comunque dovranno utilizzarsi colori a base di latte di calce con esclusione di quarzi plastici o similari;
- Tutto quanto caratterizza l'edificio per tipologia architettonica o testimonianza storica (cornici, aperture, architravi, pavimentazioni esterne di pertinenza che siano storicamente databili) dovrà essere conservato o ripristinato dove sia chiaramente leggibile, nell'intento di valorizzare ciò che più caratterizza la piccola chiesa rurale.

Per tutto quanto sopra detto, onde poter concordare insieme metodologie di intervento e scelta di materiali, si chiede alla S.V. di comunicare tempestivamente alla Scrivente l'inizio dei lavori, a mezzo comunicazione scritta o fax.

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Federica GALLONI

Il R.U.P.
Arch. Alessandro Catani
le. Orlandi

ANGELE

Dr. Ing. Edmondo R. Angelè
Via dell'Imbrecciato, 101
00149 - Roma
Tel. 06/5506632 - Cell. 337/845242

CITTA' DI TERRACINA
UFFICIO PROVVEDITORATO
24 FEB 2010
ARRIVO

CITTÀ DI TERRACINA
24 FEB 2010
Prot. n° 10884/L

Al Sig. Sindaco
Dott. Stefano Nardi
Terracina

Oggetto: Richiesta di acquisto di un'area-relitto sita nel Comune di Sabaudia.

Il sottoscritto ANGELE' Romano Edmondo, nato a Matino (LE) il 25/01/1935 e residente in Via dell'Imbrecciato n°101 - 00149 - Roma, Tel. 06/5506632, Cell. 337/845242 di professione Ingegnere

PREMESSO

- che nel Comune di Sabaudia, strada di Sant'Andrea, esiste un relitto, costituito da un'area di mq. 170, censita al Catasto Terreni del Comune di Sabaudia, Foglio 96, part. 1, Ente urbano (all.1);
- che come da visura allegata, non è specificata la proprietà dell'area;
- che l'area suddetta non figura nell'elenco delle proprietà del Comune di Sabaudia;
- che nel vecchio Catasto di Terracina l'area è stata individuata al F. 62, part. A (all.2);
- che dall'esame dei filmati, esistenti presso il Catasto di Latina, ed attinenti al passaggio dei beni dal Comune di Terracina al Comune di Sabaudia non figura il passaggio della particella A;
- che la proprietà è attribuita al Comune di Terracina alla data del 01 Aprile 1913, come attestato dal documento reperito presso l'archivio di Stato di Latina (all.3);
- che da una ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri di Velletri, per il periodo che va dal 1874 al 1971, esistono solo due atti di vendita che si riferiscono al F.62 senza coinvolgere la particella in questione;
- che questo esame è stato reso possibile perché a partire dal 1932 tutte le trascrizioni, a favore o contro, hanno annotato a margine il foglio Catastale che riguarda il contratto registrato;

SI CONCLUDE

Che, ad oggi, LA PROPRIETA' DELL'AREA sita in Comune di Sabaudia Foglio 96 part.1, mq. 170, corrispondente al vecchio Catasto di Terracina Foglio 62 part. A, mq. 170, è del COMUNE DI TERRACINA

CITTA' DI TERRACINA
27 FEB 2010
ARRIVO

PREMESSO INOLTRE

- che la destinazione di P.R.G. dell'area in oggetto è "Viabilità" come risulta dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (all.4) che elenca, inoltre, gli altri vincoli sopra esistenti e che specifica come opere edilizie consentite, soltanto, la manutenzione ordinaria dei fabbricati esistenti;
- che vi è sovrastante un Rudere di Cappella, già esistente nel 1863 nel Catasto Pontificio dove è indicata come "Cappella diruta"(all.5);
- che le dimensioni particolarmente modeste del lotto, mq. 170, con rudere sovrastante e la non utilizzabilità per altri usi, non hanno mai attirato l'interesse di qualcuno, portandolo al degrado e all'abbandono;
- che il sottoscritto, in data 07 Luglio 2005, ha presentato istanza, al Comune di Terracina, finalizzata all'acquisto del Relitto di Terreno con rudere sovrastante;
- che il Comune di Terracina ha scelto di dare, l'area suddetta al sottoscritto, in Concessione Trentennale con prezzo simbolico di €10,00 all'anno come da Delibera del Consiglio Comunale n°109-XVI del 6 Agosto 2007 (all.6) e susseguente Contratto di Concessione del 29 Agosto 2007 (all.7), rogato dal Segretario Generale del Comune stesso;
- che il sottoscritto, in data 24 Ottobre 2008, ha presentato al Comune di Sabaudia una D.I.A., onde provvedere ai lavori, del Restauro Conservativo, previsti in progetto (all.8);
- che il sottoscritto ha provveduto a chiedere ed ha ottenuto tutti i N.O. necessari, compreso quello dell'Ente Parco Nazionale del Circeo, nonché ottemperato agli adempimenti di competenza del Genio Civile;

CONSIDERATO

- che da un preliminare computo dei lavori necessari per il recupero del rudere, delle sistemazioni esterne, con recinzione ed illuminazione idonee, pozzo (non c'è acquedotto pubblico in zona), oltre che di un minimo arredo interno, risulta che è necessario investire una cifra considerevole non inferiore a €50.000,00;
- che il sottoscritto vuole fortemente concludere l'opera già iniziata, ormai completata dal punto di vista burocratico ed iniziare quanto prima i lavori previsti come da progetto allegato; (All. 4)
- che il sottoscritto condivide quanto previsto dal Comune di Terracina sia nella Delibera Consiliare n°109-XVI del 06 Agosto 2007 che nel Contratto di Concessione del 29 Agosto 2007 e cioè che
"il concessionario si impegni a sue spese alla ristrutturazione della Cappella rurale e la adibisca a perenne memoria della realtà storico ambientale della popolazione ante bonifica e della religiosità della popolazione stessa."

Il sottoscritto

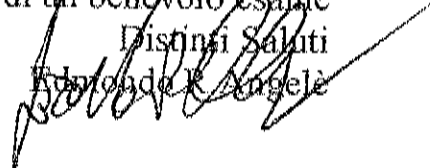
CHIEDE

Di poter acquistare il lotto di terreno di mq.170, con sovrastante rudere, ubicato nel Comune di Sabaudia F.96 part.1, corrispondente al vecchio Catasto Terreni di Terracina F.62 part.A, di proprietà del Comune di Terracina.

FA PRESENTE

- che il suo interesse è di carattere culturale, di ricerca storica e di recupero del luogo;
- che è disposto a corrispondere la somma che codesto Comune vorrà fissare;
- che come da Contratto, il sottoscritto, ha accettato le condizioni che il Comune ha scelto di indicare;
- che al momento, il sottoscritto, è titolare della Concessione Trentennale rilasciata dal Comune di Terracina con Delibera Consiliare N.109-XVI del 06 Agosto 2007 e Contratto di Concessione del 29 Agosto 2007.

Certo di un benevolo esame
Distinti Saluti
Edmondo R. Angelele



Allegati:

- 1) Visura Catastale F.96 part.1
- 2) Copia F.62 part.A
- 3) Copia Sommaria F.62 part.A, Anno 1913
- 4) Certificato di destinazione urbanistica
- 5) Copia Catasto Pontificio
- 6) Delibera Consiliare n°109-XVI del 06 Agosto 2007
- 7) Contratto di Concessione del 29 Agosto 2007
- 8) D.I.A.
- 9) Progetto

CITTA' DI TERRACINA

Provincia di Latina
00100

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 109 - XVI OGGETTO: Concessione trentennale di relitto di area sita in Comune di Sabaudia,
del 06.08.2007

PROT. N°
del

L'anno duemilasette, il giornoseidel mese di ...agosto.....nella sala delle adunanze si è riunito il Consiglio comunale, convocato per le ore 17,00.....con avvisi notificati nei modi e termini di legge, in sessione ordinaria ed in prima convocazione.

Alle ore 18,30 il Presidente, eseguito l'appello dei Consiglieri comunali signori:

- | | |
|---|------------------------------|
| 1) NARDI Stefano - <i>Sindaco</i> | 17) ALLA Rossano |
| 2) PERCOCO Gianni (<i>Presidente</i>) | 18) CARINCI Giancarlo |
| 3) PIETRICOLA Giuseppe (<i>V. Presidente</i>) | 19) AVELLI Patrizio |
| 4) ZICCHIERI Francesco | 20) PALMACCI Pietro |
| 5) VILLANI Domenico | 21) GOLFIERI Valerio |
| 6) FANTASIA Romano | 22) PIETRICOLA Domenico |
| 7) MASELLA Luciano | 23) MARAGONI Loreto |
| 8) ACANFORA Antonio | 24) CITTARELLI Alessandro |
| 9) MONTI Sandro | 25) LAURETTI Alfredo |
| 10) BELLEZZA Roberto | 26) ZAPPONE Domenico |
| 11) PIETRICOLA Roberto | 27) COCCIA Vincenzo |
| 12) BERNARDI Antonio | 28) GIULIANI Valentino |
| 13) FERRARI Franco | 29) DI MAURO Gino |
| 14) FRATTARELLI Biagio Gabriele | 30) RECCHIA Vincenzo Silvano |
| 15) AMURO Giuseppe | 31) MAZZUCCO Antonio Edis |
| 16) BERTI Benito Pietro | |

Risultano presenti ...24.... consiglieri.

Sono assenti i consiglieri: Aveli Patrizio, Cittarelli Alessandro, Giuliani Valentino, Golfieri Valerio, Monti Sandro, Pietricola Domenico, Zicchieri Francesco.

Sono presenti gli Assessori: Serra Pietro, Simonelli N. Vittorio, Meneghelfo Sergio, De Gregorio Maria-
riano Rosario, Masci Giovanni, Marigliani Sandro, Pecchia Luciano, D'Amico Gianni, Sacchetti Luigino.

Sono assenti gli Assessori: Di Girolamo Massimiliano.

Partecipa alla seduta il Segretario sottoscritto.

Il Presidente, constatato il numero legale dei Consiglieri intervenuti, dichiara aperta la seduta che è pubblica.

OGGETTO: Concessione trentennale di relitto di area sita in Comune di Sabaudia.

---ooOoo---

Il Presidente, enunciato l'oggetto posto all'ordine dei lavori, cede la parola all'Amministrazione per l'illustrazione dell'argomento.

Assessore Simonelli - Illustra l'argomento e la seguente proposta di deliberazione già agli atti del Consiglio.

Nessun altro avendo chiesto di intervenire, il Presidente sottopone all'approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, la seguente proposta di deliberazione che è approvata all'unanimità.

E pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Atteso che:

- Con istanza del 7 luglio 2005 l'Ingegnere ANGELE' Romano Edmondo, nato a Marino (LE) il 25 gennaio 1935 e residente a Roma in Via dell'Imbrecciato n. 101, c.f. NGLRND35A25F0540, ha chiesto a questo Comune di acquistare un relitto di area in Comune di Sabaudia distinto ora in catasto al foglio 96 particella 1 (ENTE URBANO) di mq. 170;
- Che su detto terreno, insiste un rudere di una vecchia chiesetta rurale, in completo stato di abbandono, senza tetto e invasa da rovi;
- Che nel vecchio catasto di Terracina l'area in questione era individuata al foglio 62 particella A;
- Che da ricerche storiche effettuate presso l'Archivio di Stato di Latina risulta che alla data del 1 aprile 1913 (catasto gregoriano) la proprietà della chiesetta era attribuita al Comune di Terracina (sommario della mappa foglio LXII del Comune di Terracina);
- Che con R.D.L. 4 agosto 1933, n. 1071, convertito in legge n. 200 del 29 gennaio 1934, è stato costituito il Comune di Sabaudia e all'art. 2 del citato RDL sono stati individuati i confini ed i territori ricadenti nell'istituendo Comune di Sabaudia;
- Che il RDL istitutivo del Comune di Sabaudia all'art. 6 ha espressamente escluso i riparti patrimoniali ed il conguaglio delle attività e passività tra il Comune di Sabaudia e i Comuni limitrofi in dipendenza delle modificazioni territoriali disposte dal decreto;
- Che pertanto la proprietà dei beni, benché ricadenti nel "nuovo" Comune di Sabaudia, per l'esclusione del riparto patrimoniale, è rimasta in capo dell'originario proprietario, e cioè, per la particella A del foglio 62 dell'originario Comune di Terracina, ora particella 1 foglio 96 del Comune di Sabaudia, è rimasta di proprietà del Comune di Terracina;
- Visto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Settore Urbanistica - Assetto

del Territorio -- Demanio Marittimo del Comune di Sabaudia, redatto in data 9 maggio 2005 attesta che l'area in oggetto per lo strumento urbanistico adottato: P.R.G.(approvato in data 2 agosto 1977) ha destinazione: viabilità. Inoltre il P.T.P. approvato con LL.RR. n. 24 e 25 del 6 luglio 1998 ha disciplinato l'area in oggetto secondo l'art. 27;

Che attualmente il terreno è in totale stato di abbandono, né sono previsti in tale area da parte del proprietario interventi che possano prevedere un interesse pubblico;

Considerato che l'istante Ingegnere Angelè Romano Edmondo nella sua istanza ha addotto interessi di carattere culturale, di ricerca storica e di recupero del luogo e che è disposto a sottoscrivere ulteriori condizioni, a suo carico, che il Comune di Terracina volesse individuare;

~~Ritenuto di non voler cedere la proprietà del bene, ma di poterla dare in concessione trentennale ad un prezzo simbolico, alla condizione che:~~

- il concessionario si impegni a sue spese alla ristrutturazione della cappella rurale e la adibisca a perenne memoria della realtà storico ambientale della popolazione ante bonifica e della religiosità della popolazione stessa,
- il concessionario si munisca di tutte le autorizzazioni necessarie alle operazioni di ristrutturazione, restauro e/o manutenzione della cappella rurale che dovranno essere rilasciate dal Comune di Sabaudia e da ogni altro Ente competente escludendo il Comune di Terracina dall'obbligo di dare visti, nulla-osta, autorizzazioni e similari ai fini delle ristrutturazioni, restauri e/o manutenzioni suddette,
- il concessionario si impegni a tenere adeguatamente pulita l'area circostante la cappella rurale,
- il concessionario si impegni a versare il canone di concessione determinato entro il mese di aprile di ogni anno,
- il concessionario non potrà cedere ad altri a qualunque titolo i diritti di concessione e che comunque il terreno concesso manterrà la sua attuale destinazione;
- Ritenuto di dover provvedere in proposito, investendo del problema, sulla base dell'allegata proposta di deliberazione, il Consiglio Comunale, competente ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- Visto l'art. 17 dello Statuto Comunale, nonché il Regolamento sul funzionamento delle Commissioni consiliari permanenti;
- Visto il parere favorevole espresso all'unanimità dalla competente Commissione consiliare II^ in data 16.7.2007;
- Visti i pareri resi, in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta di deliberazione, rispettivamente dal Responsabile del servizio interessato e dal Responsabile di Ragioneria;

DELIBERA

1. di concedere per un periodo di anni trenta all'Ingegnere ANGELE' Romano Edmondo, nato a Marino (LT) il 25 gennaio 1935 e residente a Roma in Via dell'Imbrecciato n. 101, c.f. NGLRND35A25F054O, un relitto di area in Comune di Sabaudia distinto ora in catasto al foglio 96 particella 1 (ENTE URBANO) di mq. 170, determinando il canone annuo al prezzo di €. 10,00.
2. di stabilire che, alla stipulazione del previsto contratto, da rogarsi dal Segretario comunale, intervenga, per conto e nell'interesse di questa Amministrazione, il Dirigente del Dipartimento Finanziario, fermo restando che le relative spese saranno a carico della ditta acquirente.

---ooOoo---



CORRADO BADURINA
NOTAIO

C.so Vittorio Emanuele II, 197 - 00186 Roma
Tel. 06.68802649 - Fax 06.6897166

22 LUG. 2009

Accettazione Posta

REPERTORIO Numero 11921

RACCOLTA Numero 4784-

AGENZIA DELLE ENTRATE

UFFICIO ROMA I

Registrato il 20/9/2009

al n. 5/24133

-----ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilanove, il giorno primo del mese di luglio, in Roma, nel mio studio, in corso Vittorio Emanuele II n. 197.-----

----- (1° luglio 2009) -----

Avanti a me Corrado Badurina, notaio in Roma, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, è presente il signor:-----

ANGELE' ROMANO EDMONDO, nato a Matino (LE) il 25 gennaio 1935, residente a Roma, in via dell'Imbrecciato n. 101, codice fiscale NGLRND35A25F0540, coniugato in regime di separazione dei beni, come dichiara.-----

Detto comparente, della cui identità personale io notaio sono certo, innanzitutto premette che:-----

a) con contratto in forma pubblica amministrativa a rogito del dottor Marino Martino, Segretario generale del Comune di Terracina, in data 29 agosto 2007 rep. 4091, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina il 4 settembre 2007 al n. 11377/5 Serie 1 ed in corso di trascrizione a cura del Comune di Terracina, il detto Comune ha concesso in uso al comparente ANGELE' ROMANO EDMONDO, per la durata di anni 30 (trenta) ed al canone simbolico annuo di euro 10 (dieci), una piccola area sita attualmente nel territorio del Comune di Sa-
baudia (LT), località Sant'Andrea, già rientrante nell'origi-

nario territorio del Comune di Terracina e rimasta in proprietà di detto Comune in virtù del R.D. 4 agosto 1933 n. 1071 convertito in legge 29 gennaio 1934 n. 200, area della superficie di circa metri quadrati 170 (centosettanta), con sovrastante rudere di vecchia chiesetta rurale (non autonomamente accatastata) in completo stato di abbandono e senza tetto, a confine nell'insieme con strada Sant'Andrea, canale Nocchia, proprietà della Regione Lazio, proprietà privata di terzi, salvo altri, area distinta nel Catasto dei Terreni del Comune di Sabaudia, come ente urbano senza redditi, al foglio 96, con la particella 1;-----

b) l'uso è stato concesso per scopi di carattere culturale e di recupero del luogo, ed al riguardo il concessionario si è impegnato, tra l'altro, a ristrutturare, a totali sue cura e spese, la chiesetta rurale di cui sopra;-----

c) per la realizzazione del suddetto intervento di restauro e risanamento conservativo, il componente ha richiesto all'Ente Parco Nazionale del Circeo, ai sensi del D.P.R. 4 aprile 2005, il relativo parere e quindi la relativa autorizzazione, con domanda protocollata da detto Ente in data 1° febbraio 2008 al numero 299 e corredata della documentazione prescritta;-----

d) con provvedimento del Direttore in data 21 luglio 2008 protocollo PNC/DIR/2008/928, il suddetto Ente ha autorizzato l'intervento di restauro richiesto, richiedendo tra l'altro un atto d'obbligo notarile con il quale ci si obbligasse a mante-

nere la destinazione del manufatto, al termine delle opere di
restauro e risanamento, ad un esclusivo uso pubblico.-----

Tutto ciò premesso e da considerarsi parte integrante e so-
stanziale del presente atto, dovendo esso comparente unifor-
marsi a quanto richiesto dall'Ente Parco Nazionale del Circeo,
con il presente atto, per sè ed aventi causa, il signor ANGE-
LE' ROMANO EDMONDO, quale titolare del diritto di uso per anni
trenta dell'area con sovrastante chiesetta in Comune di Sabau-
dia (LT), località Sant'Andrea, quale meglio descritta in pre-
messa, in relazione al progettato intervento di restauro e ri-
sanamento conservativo della detta chiesetta, si impegna a
mantenere la destinazione del manufatto, al termine delle det-
te opere di restauro e risanamento, ad un esclusivo uso pub-
blico.-----

L'obbligazione anzidetta, da trasciversi presso l'Agenzia del
Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, a
carico del comparente ed a favore del Comune di Sabaudia, non
potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del
detto Comune e/o dell'Ente Parco Nazionale del Circeo.-----

Non ottemperando esso comparente all'impegno che con il pre-
sente atto assume verso il Comune di Sabaudia e verso l'Ente
Parco Nazionale del Circeo e che graverà come onere reale sul
suo diritto di uso, sarà facoltà del detto Comune e/o del det-
to Ente provvedere a quanto forma oggetto del presente atto,
rivalendosi delle spese incontrate contro esso comparente,

suoi eredi ed aventi causa.-----

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto al comparente il quale con me lo sottoscrive alle ore 18.30 (ore diciotto e minuti trenta) dopo che, da me interpellato, lo ha dichiarato conforme alla sua volontà.-----

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e in parte da me scritto in un foglio per pagine quattro fin qui.-----

Firmati: Edmondo Romano Angelè-----

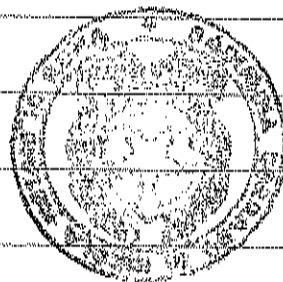
-----Corrado Badurina, Notaio-----

Certifico lo sottoscritto Corrado Badurina, notaio in Roma, che la presente è copia conforme all'originale.

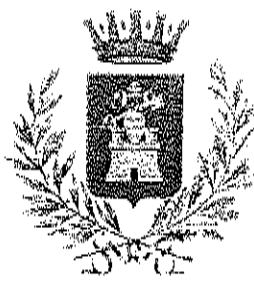
Si rilascia in un foglio per complessive pagine *quattro* per uso *comune*.

Roma, 16 luglio 2009

Corrado Badurina, le



MINUTA



CITTA' DI TERRACINA
Provincia di Latina

DIPARTIMENTO FINANZIARIO

Prot.n. 42700/U del 27 LUG. 2010

Oggetto: Richiesta di perizia di stima su bene immobile

AII'
AGENZIA DEL TERRITORIO
Ufficio Provinciale di Latina
Consulenze e Stime
Via Emanuele Filiberto n. 6
04100 LATINA

Premesso che il Comune di Terracina è proprietario di un relitto di area in Comune di Sabaudia, distinto ora in catasto terreni al F. 96, particella 1 della superficie catastale di mq. 170;

su detto terreno, insiste un rudere di una vecchia chiesetta rurale, in completo stato di abbandono, senza tetto;

che nel vecchio catasto di Terracina l'area in questione era individuata al foglio 62 particella A;

che da ricerche storiche effettuate presso l'Archivio di Stato di Latina risulta che alla data del 1 aprile 1913 (catasto gregoriano) la proprietà della chiesetta era attribuita al Comune di Terracina (sommazione della mappa foglio LXII del Comune di Terracina);

che con R.D.L. 4 agosto 1933, n. 1071, convertito in legge n. 200 del 29 gennaio 1934, è stato costituito il Comune di Sabaudia e all'art. 2 del citato RDL sono stati individuati i confini ed i territori ricadenti nell'istituendo Comune di Sabaudia;

che il RDL istitutivo del Comune di Sabaudia all'art. 6 ha espressamente escluso i riparti patrimoniali ed il conguaglio delle attività e passività tra il Comune di Sabaudia e i Comuni limitrofi in dipendenza delle modificazioni territoriali disposte dal decreto;

che pertanto la proprietà dei beni, benché ricadenti nel "nuovo" Comune di Sabaudia, per l'esclusione del riparto patrimoniale, è rimasta in capo dell'originario proprietario, e cioè, per la particella A del foglio 62 dell'originario Comune di Terracina, ora particella 1 foglio 96 del Comune di Sabaudia, è rimasta di proprietà del Comune di Terracina;

essendo pervenuta a questa Amministrazione richiesta di acquisto di tale immobile, si chiede di voler redigere apposita **perizia di stima** su tale bene immobile.

Allegati:

- 1- estratto di mappa
- 2- visura catastale

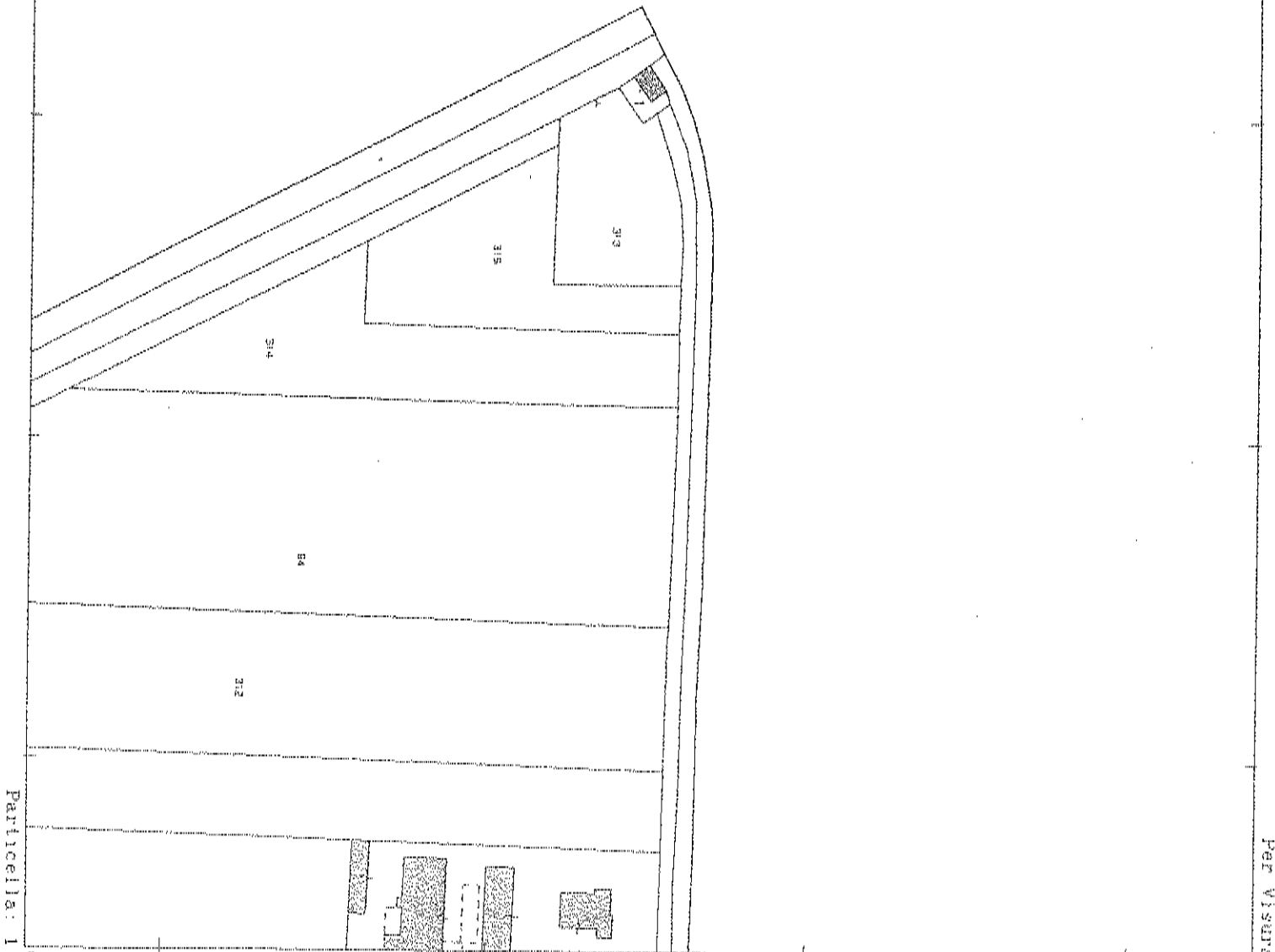


IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO
Dott.ssa Ada NASTI

7/0

N=-67400

E=46100



Particella: 1

PROF. VISURA

Comune: SABAUDIA
Foglio: 96

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

29-Giu-2010 10:44
Prot. n. T53880/2010

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2010

Dati della richiesta		Comune di SABAUDIA (Codice: H647)	
Catasto Terreni		Provincia di LATINA	
		Foglio: 96 Particella: 1	

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha ac ca	Destuz	Destinazione		Reddito	Aggrto
1	96	1			ENTE URBANO	01 70					Impianto meccanografico del 30/06/1971
Notifica											
Partita 1											

Rilasciata da: Servizio Telematico

Il presente verbale viene così sottoscritto :

IL PRESIDENTE
Dr. Stefano Nardi

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Luigi Pitone

REFERTO DI PUBBLICAZIONE (art.124 D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267)

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale è stato pubblicato il giorno
29 DIC. 2010 all'Albo Pretorio ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi.

Terracina, **29 DIC. 2010**

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Luigi Pitone

~~IL MESSO NOTIFICATORE~~
(*Officente Giampaolo*)

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____:

perché trascorsi 10 giorni dalla data di inizio pubblicazione (art. 134, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267)

perché adottata con la formula della immediata eseguibilità (art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267)

Terracina,

p. L'UFFICIO DELIBERAZIONI

IL SEGRETARIO COMUNALE



CITTÀ DI TERRACINA

È copia conforme all'originale

Terracina, il **29 DIC. 2010**

L'Istruttore Amministrativo
Salvatore Lacagnina

