



PERIZIA ESTIMATIVA
TERRENO IN VIA REGIONE VENETO, LATINA



13 aprile 2026



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Corrado Priante nato a Roma il 30.11.1964 C.F.: PRNCRD64S30H501E, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma al n. 10130, in seguito ad incarico ricevuto dalla società Sacer Petroli S.p.A. con sede in via Soriso, 90 00166 Roma, C.F.: 03623970583, P. IVA 04785921000, REA 803194, con riferimento alla domanda di ammissione al concordato preventivo n.117/13 presentata dalla stessa società, aveva all'epoca proceduto ad una ricognizione dei beni immobili di proprietà Sacer Petroli S.p.A. per definirne complessivamente la consistenza e valore.

Il terreno oggetto della presente perizia estimativa di aggiornamento è sito in via Regione Veneto, nel tratto di collegamento tra via de Chirico e via Isonzo, ed è distinto in catasto del Comune di Latina al foglio 170, particelle 628 e 1264.

La precedente perizia estimativa del complesso dei beni della Sacer Petroli redatta dal sottoscritto aveva definito a suo tempo il valore del terreno in oggetto in euro 344.210,00 (trecentoquaranta quattro mila duecentodieci) considerandone la potenzialità a realizzarvi un nuovo impianto di distribuzione carburanti in forza del rilascio di un Permesso di costruire n.34EP del 23.04.2009 e successiva richiesta di permesso di costruire in variante del 13.07.2010.

Lo scopo della presente perizia è rivalutare la stima del terreno in considerazione della mancata realizzazione dell'impianto autorizzato nel 2009, della scadenza del relativo permesso di costruire, del nuovo quadro normativo e dell'andamento del mercato immobiliare specifico.

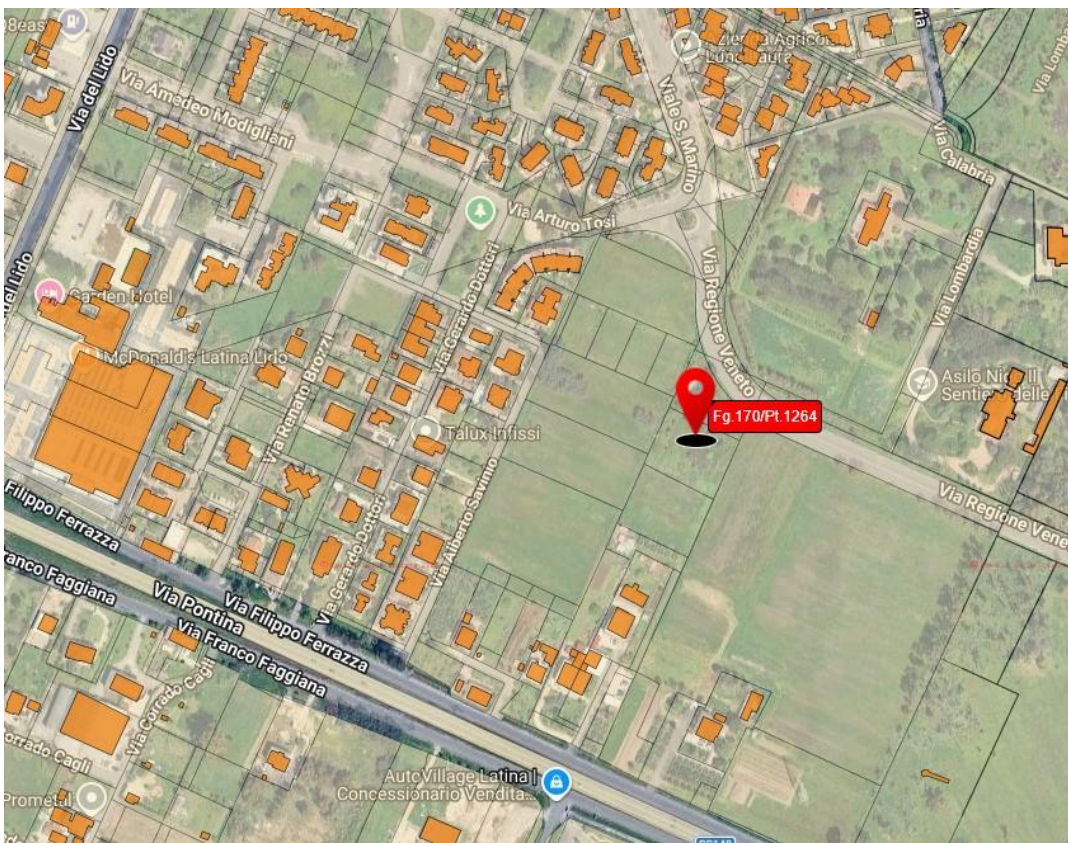
RIFERIMENTI CATASTALI

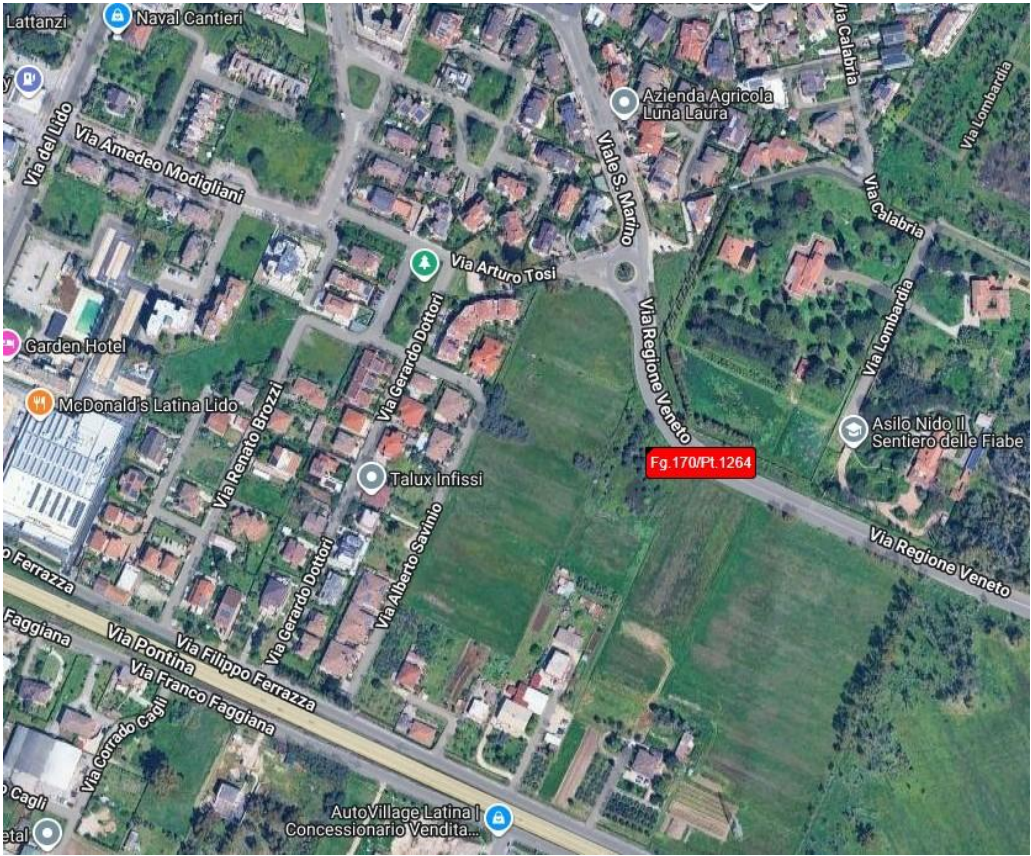
NCEU di Latina, Foglio 170, particelle 628 e 1264

- Particella 628 superficie 2.510 mq seminativo classe 4 reddito dominicale € 19,31 agrario € 19,44
- Particella 1264 superficie 1.693 mq seminativo classe 4 reddito dominicale € 13,03 agrario € 13,12

PROVENIENZA

Atto di compravendita del 11/11/2008 notaio Mercurio Paolo Dragonetti Roma rep. n.6157 Registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Roma 5, al n. 24145 serie 1T il 14/11/2008 e trascritto presso l'agenzia del territorio di latina il 20.11.2008 ai nn. 32.315/19.246 e 32.316/19.247





DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno in oggetto ricade in zona di PRG H rurale, all'interno del cento abitato, in zona non sottoposta a vincolo paesaggistico



STRALCIO P.R.G.

SCALA 1:10.000



STRALCIO P.T.P.R. A

SCALA 1:10.000



STRALCIO P.T.P.R. B

SCALA 1:10.000

PRECEDENTI ITER AUTORIZZATIVI

Il 23 aprile 2009 il Comune di Latina aveva rilasciato alla Sacer Petroli S.p.A. per il terreno in oggetto il permesso di Costruire n.34EP per la realizzazione di un nuovo punto vendita carburanti con un fabbricato comprendente bar, cassa carburanti, ufficio gestore, magazzino olii, servizi, 2 colonnine di erogazione multiprodotto, pensilina di copertura dell'area di rifornimento, piazzola per il lavaggio auto sistemazioni esterne varie.

Il permesso di costruire prevedeva l'inizio lavori entro un anno dal rilascio, pena la sua decadenza.

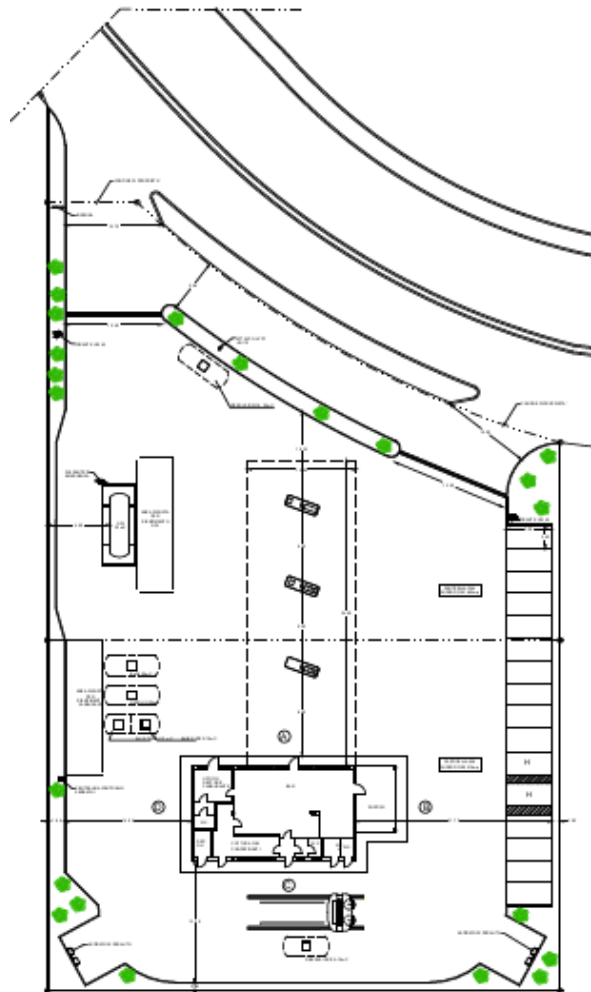
I lavori non sono stati eseguiti pertanto il permesso deve intendersi decaduto.

L'8 luglio 2010 Sacer Petroli presentava una richiesta di variante al PdC n.34EP del 23.04.2009, non finalizzata nel rilascio di un permesso in variante.

In data 08/04/2021 è stata presentata sul portale "impresainungiorno.gov.it" con prot. N° REP_PROV_LT/LT-SUPRO 18666/08-04-2021 una nuova istanza di permesso di costruire.

In ragione di tale istanza il Comune di Latina – S.U.A.P. con prot. REP_PROV_LT/LT-SUPRO 0025169 del 13-04-2022 comunicava il parere favorevole alla realizzazione dell'intervento, chiedendo di acquisire entro 30 giorni una serie di documenti ai fini del rilascio del permesso di costruire.

Non risulta rilasciato il permesso di costruire.



Occorre sottolineare come ai fini del rilascio del permesso di costruire, sia stato redatto un Atto d'obbligo in data 11.11.2008 Rep. n. 6158/4.250 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 5 il 14 novembre 2008 al n. 24146 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del territorio di Latina il 20.11.2008 ai nn. 32.317/19.248 con cui si vincolava permanentemente il terreno alla realizzazione dell'impianto carburanti.

NUOVO PIANO CARBURANTI

Il Comune di Latina con Deliberazione del Consiglio Comunale n°6 del 13/02/2026 ha approvato il nuovo "Regolamento per i criteri e le caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati impianti di distribuzione carburanti, infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici, servizi all'auto e all'automobilista", che sostituisce il precedente del 2000, vigente al momento del rilascio del Permesso di costruire del 2009, come adeguamento ai sensi dell'art.26 Legge Regione Lazio n.8/2001 – Piano di razionalizzazione del sistema di distribuzione carburanti.

In forza di tale novità è necessario in primo luogo valutare nuovamente l'idoneità dell'area alla localizzazione di un impianto carburanti, in secondo luogo eventualmente analizzare se il progetto a suo tempo oggetto di rilascio del permesso di costruire n.34EP del 23.04.2009, ancorché decaduto, sia rispondente ai nuovi criteri, e ripresentabile, anche in una nuova istanza, tentando di valorizzarne i contenuti.

Rispetto al precedente progetto, in ragione del nuovo piano carburanti occorrerà prevedere l'installazione di almeno una colonnina per la ricarica di veicoli elettrici del tipo Fast Charge, di potenza pari o superiore a 150 kw

STIMA

Per la stima del terreno resta determinante il criterio del valore di trasformazione verificando se sia possibile o meno la localizzazione di un impianto carburanti.

Allo stato attuale occorre rilevare che il titolo autorizzativo precedente, ovvero il permesso di costruire del 2009 non è valido in ragione delle scadenze temporali non rispettate (un anno dal rilascio per l'inizio lavori e successivi tre anni per il completamento dei lavori).

L'ultima istanza del 2021 non risulta conclusa, pertanto archiviata, pertanto sarebbe necessario presentare una nuova istanza anche alla luce del nuovo "Regolamento per i criteri e le caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati impianti di distribuzione carburanti, infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici, servizi all'auto e all'automobilista", approvato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n°6 del 13/02/2026, con le necessarie verifiche ed adeguamenti, vedi installazione di almeno una colonnina di ricarica elettrica.

Per quanto sopra evidenziato si ritiene di non valorizzare economicamente incrementi legati agli iter permessualistici in corso o alla presenza di precedenti progetti.

Si ritiene che il criterio di stima più corretto non sia in relazione alla destinazione agricola di PRG, ma come terreno a potenzialità edificatoria speciale (valutazione per trasformazione, in ragione della idoneità alla trasformazione in nuovo impianto carburanti con relative cubature accessorie, che costituirebbe un mero adeguamento delle destinazioni del PRG in base al piano carburanti.

Di seguito l'analisi per la stima del valore del terreno

valore del locale fabbricato su base OMI	€/mq	2.000,00	
superficie fabbricato	mq	210,00	
valore fabbricato edificato	€	420.000,00	
valore dell'impianto carburanti realizzato	€	950.000,00	
valore complessivo del complesso edilizio e commerciale	€	1.370.000,00	V
costo di costruzione €/mq fabbricato	€/mq	1.200,00	
costo di realizzazione fabbricato	€	252.000,00	
costo di realizzazione impianto carburanti	€	600.000,00	
costo complessivo del complesso edilizio e commerciale	€	852.000,00	
costi tecnici e oneri vari	€	90.000,00	
utile di impresa 15%	€	141.300,00	
totale costi	€	1.083.300,00	C
valore del terreno (V - C)	€	286.700,00	
superficie fondiaria	mq	4.203	
incidenza fondiaria = valore terreno/superficie	€/mq	68,21	
incidenza % rispetto al valore del prodotto edilizio	%	20,9%	

Si stima il valore del terreno in euro 286.700,00 (duecentottantasettemilasettecento)

