

Sandro Mascitti
Geometra - Ingegnere



COMUNE DI LATINA

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Stima dei cespiti immobiliari siti in:
Comune di Latina, Strada Regionale 148 Pontina – località Borgo Montello

Proprietà:



Latina, lì 05 giugno 2023
1^ Aggiornamento, lì 20.11.2023
2^ Aggiornamento, lì 29.11.2023
3^ Aggiornamento, lì 04.12.2023

Sommario	2
0. Premessa	3
1. Descrizione dei dati catastali delle unità immobiliari (terreni) oggetto della presente perizia (Dati estratti dall'Agenzia Entrate – Territorio)	3
2. Descrizione di iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, delle unità immobiliari (terreni) oggetto della presente perizia (Dati estratti dall'Agenzia Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare)	4
3. Descrizione della destinazione urbanistica delle unità immobiliari (terreni) oggetto della presente perizia	5
4. Breve descrizione del bene immobiliare oggetto della presente perizia	6
5. Descrizione della consistenza dei due distinti lotti di terreno e apposizione dei punti vertice nell'azione di regolamento dei confini posta in essere dal sottoscritto tecnico	6
6. Metodologia di stima per valutazione – Criterio di stima adottato	7
7. Valutazione	8
8. Conclusioni	10
Elenco allegati	11

PERIZIA TECNICA

0. Premessa

La presente perizia è stata elaborata dal sottoscritto Sandro MASCITTI, iscritto all'Albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Latina con il n. [REDACTED] dal 1981, nonché iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina al n. [REDACTED] dal 2018, con studio (sede principale) in [REDACTED] piano 1 e con ulteriore studio (sede secondaria) in [REDACTED] in qualità di tecnico indipendente incaricato dal Dott. [REDACTED] non in proprio ma nella qualità di custode della società [REDACTED] società a responsabilità limitata, incarico teso a redigere perizia di stima dei beni immobili (terreni) di proprietà della suddetta ditta intestataria per essere posti in vendita su libero mercato.

L'incarico è stato ricevuto in data 22.05.2023, verbalmente, dal Dott. [REDACTED] nella sua qualità di custode della società [REDACTED] società a responsabilità limitata, con la fornitura e trasmissione, questa volta a mezzo mail dall'Avv. [REDACTED] solo della "Consulenza Tecnica d'Ufficio" relativa al [REDACTED] atteso che il sottoscritto era già in possesso di parte della documentazione, in quanto la stessa parte era già stata estratta dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Latina dal sottoscritto tecnico stimatore al fine di procedere all'erogazione delle attività professionali oggetto della presente perizia e parte era stata fornita in precedenza giacché il sottoscritto si era occupato, prima d'ora, della esecuzione dell'azione di regolamento dei confini del terreno medesimo.

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

Detto compendio immobiliare oggetto della presente perizia, è stato personalmente visitato, più volte dal sottoscritto, anche se lo stesso compendio immobiliare era già noto all'estensore della presente per l'attività professionale precedentemente erogata e sopra già esposta.

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

1. Descrizione dei dati catastali delle unità immobiliari (terreni) oggetto della presente perizia (Dati estratti dall'Agenzia Entrate – Territorio).

Tutte le unità immobiliari costituenti il compendio immobiliare oggetto della presente perizia sono situate nel territorio del Comune di Latina (LT) e precisamente in località Borgo Montello, Strada Regionale 148 Pontina, senza numero civico

Dette unità immobiliari constano di terreni, costituenti due corpi (che originariamente costituiva unico

Sandro Mascitti
Geometra - Ingegnere

descritti e, per l'effetto, condanna parte convenuta [REDACTED] in persona del L.R.P.T. all'immediato rilascio di detti beni in favore di controparte odierna attrice ovvero, in caso di impossibilità, alla corresponsione in suo favore del suo equivalente monetario alla data dell'atto de quo del 04.05.2018 come quantificato dal CTU Arch. [REDACTED] con la propria relazione peritale scritta del 30.07.2020 in euro €. 85.051,00 oltre accessori di Legge"

3. Descrizione della destinazione urbanistica delle unità immobiliari (terreni) oggetto della presente perizia.

Il terreno oggetto di stima dunque, ricade in base al PRG del Comune di Latina in zona "H-rurale" e lo stesso è interessato, per i tratti confinanti con la Strada Regionale 148 Pontina, da area di rispetto stradale di PRG con Vincolo Generale di Inedificabilità

Tali dati sono stati estratti dalla "Consulenza Tecnica d'Ufficio" redatta dall'Arch. [REDACTED], la quale espressamente a pagina 6, così recita: *Lo scrivente CTU ha potuto analizzare il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Latina in data 29 marzo 2018 protocollo 42522 e allegato all'atto di vendita del 4 maggio 2018; il sottoscritto in forza della propria conoscenza personale rilascia dichiarazione che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici dalla data del rilascio sino ad oggi*

Per tale zona le "Norme sul governo del territorio" sono dettate dalla Legge Regionale (Lazio) 22 dicembre 1999, n. 38, pubblicata sul BUR n. 36 del 30.12.1999, dove all'articolo 55, comma 1, così espressamente recita:

"Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 57 e 57 bis"

Inoltre l'articolo 55, comma 4, così espressamente recita:

"Fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3 e 7, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente agli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 c.c., ai coltivatori diretti (CD), così come definiti dagli articoli 1 e 2 della legge 26 ottobre 1957, n. 1047 (Estensione dell'assicurazione per invalidità e vecchiaia ai coltivatori diretti, mezzadri e coloni) e successive modifiche, e agli imprenditori agricoli professionali (IAP), singoli o associati, così come definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), e), della l. 7 marzo 2003, n. 38) e successive modifiche, e a condizione che l'azienda agricola sia in possesso dei seguenti requisiti:

a) titolarità delle superfici e degli edifici aziendali in proprietà o in affitto ai sensi della vigente normativa di settore;

b) possesso dei requisiti giuridico amministrativi e del fascicolo aziendale ai sensi della vigente normativa di settore"

Infine l'articolo 55, comma 5, così espressamente recita:

"L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri. L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo, può essere costituita da più lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Qualora i piani urbanistici comunali, i piani territoriali o la pianificazione di settore prevedano una dimensione del lotto minimo superiore a 30.000 metri quadrati, ai fini del raggiungimento della dimensione del lotto minimo, l'azienda agricola può

comprendere anche lotti non contigui purché ricadenti all'interno dello stesso territorio comunale. Per le strutture a scopo abitativo resta fermo quanto previsto all'articolo 57, comma 3"

Sintetizzando ne consegue che qualsiasi terreno agricolo (il terreno oggetto di stima, ricade in base al PRG del Comune di Latina in zona "H-rurale"), per poter essere suscettibile di edificazione deve soddisfare contemporaneamente e stringatamente, almeno le seguenti condizioni:

- La nuova edificazione deve essere necessaria per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 57 e 57 bis
- Il soggetto proponente la nuova edificazione deve avere la qualifica soggettiva di imprenditore agricolo, di coltivatore diretto (CD), di imprenditore agricolo professionale (IAP), singolo o associato, etc.
- Il terreno oggetto di nuova edificazione deve avere una superficie minima aziendale il cui lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri

4. Breve descrizione del bene immobiliare oggetto della presente perizia

L'insieme delle particelle che costituiscono i due lotti di terreno agricolo e quindi del compendio immobiliare oggetto della presente perizia valutativa, come già detto consta di due corpi e precisamente il primo di forma pressoché rettangolare, costituito dai mappali n. 210, 275, 276, 277 e 214, dell'estensione complessiva pari ad ha. 2.64.30, confina nel suo complesso ad ovest con Strada Regionale 148 Pontina, a nord con il mappale 209, ad est con fosso consortile e a sud con il mappale 215, mentre il secondo lotto di forma pressoché triangolare, costituito dal mappale n. 286, dell'estensione complessiva pari ad ha. 0.38.52, confina nel suo complesso ad est con Strada Regionale 148 Pontina, a nord con il mappale 285 e ad ovest con la strada vicinale del Fossetto

I due distinti lotti di terreno che costituiscono il compendio immobiliare oggetto della presente perizia valutativa, sono raggiungibili rispettivamente, dalla viabilità principale costituita dalla Strada Regionale 148 Pontina il primo lotto di terreno composto dai mappali n. 210, 275, 276, 277 e 214 e da una viabilità secondaria denominata strada vicinale del Fossetto

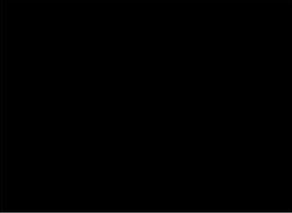
Il sottoscritto non ritiene di potersi esprimere sulla regolarità delle autorizzazioni amministrative dei due accessi sopra menzionati in quanto non ha svolto indagini atte ad accertare tali dati (la committenza ha espressamente esonerato il sottoscritto), ma quanto sopra vergato è inequivocabilmente la rappresentazione quanto rilevato e constatato in sito e che costituisce una situazione consolidata e cogente con decorrenza temporale ultra ventennale giacché i frazionamenti che hanno generato l'attuale configurazione dei lotto risalgono rispettivamente all'anno 1990 e all'anno 1999

5. Descrizione della consistenza dei due distinti lotti di terreno e apposizione dei punti vertice nell'azione di regolamento dei confini posta in essere dal sottoscritto tecnico

Il sottoscritto tecnico estimatore era già stato incaricato dalla committenza di porre in essere l'esecuzione di un'azione di regolamento dei confini, contestualmente con la riconsegna dell'immobile

Tale attività professionale è stata erogata solo ed esclusivamente per il primo lotto di terreno e precisamente per quello composto dai mappali n. 210, 275, 276, 277 e 214

Il tracciamento effettuato ha generato l'esatta posizione dei punti vertice da apporre in sito e gli stessi sono costituiti da tondini in ferro posizionati esattamente sui vertici di confine, fatti salvi i vertici trattati nel



Sandro Mascitti

Geometra - Ingegnere



successivo paragrafo; detti tondini apposti sui punti vertice, giacché non sono stati trovati nella disponibilità in sito, sono stati reperiti in un cantiere in Latina che diligentemente, il capo cantiere della ditta appaltatrice ce li ha messi a disposizione, avendo l'accortezza di piegare la punta verso l'alto a novanta gradi al fine di ridurre al massimo l'eventuale pericolo e cercare di mettere in sicurezza il sito

Con esclusivo riferimento al confine tra le particelle 209 e 210 e in particolare la linea di confine verso il canale denominato "Fossetto" il punto vertice finale denominato "picchetto n. 15" lo stesso è stato infisso nel terreno arretrato di mt. 2,50 dall'effettivo punto vertice in quanto il punto coincidente con l'esatta geolocalizzazione del punto vertice effettivo era coperta da una folta vegetazione spontanea che non ne permetteva l'accesso; detto punto vertice costituiva altresì il centro del canale denominato "Fossetto"

Altresì analogamente a quanto sopra rappresentato e con esclusivo riferimento al confine tra le particelle 214 e 215 e in particolare la linea di confine verso il canale denominato "Fossetto" il punto vertice finale denominato "picchetto n. 6" lo stesso è stato infisso nel terreno arretrato di mt. 2,50 dall'effettivo punto vertice in quanto il punto coincidente con l'esatta geolocalizzazione del punto vertice effettivo era coperta da una folta vegetazione spontanea che non ne permetteva l'accesso; detto punto vertice costituiva altresì il centro del canale denominato "Fossetto"

Infine, relativamente al secondo lotto e precisamente per quello composto dal mappale n. 286, il confine tra la predetta particella 286 e la particella 285, per espressa autorizzazione della ditta proprietaria, non si è proceduto a dare esecuzione all'azione di regolamento dei confini, in quanto in sito è già presente una recinzione costituita da un cordolo emergente da terra per circa cm. 30 e sovrastante rete metallica per un'altezza di circa mt. 2,00 sorretta da paletti in acciaio; detta recinzione costituisce delimitazione del lotto confinante

6. Metodologia di stima per valutazione – Criterio di stima adottato

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, ovvero l'entità corrispondente in moneta corrente, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. La stima deve basarsi, oltreché sul principio dell'attualità, anche sulla permanenza delle condizioni ordinarie attuali (parametri di stima)

Poiché da una serie di accertamenti ed informazioni assunte risulta che nella zona sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella del terreno in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una "*stima per via sintetica del tipo comparativo*" che conduce ad un valore unitario al metro quadrato, o all'ettaro, del terreno

Detto tipo di stima trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato della zona, ne rileva i prezzi storici certi e recenti verificatesi anche in zone prossime, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota

A tal scopo la presente stima ha considerato le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

- caratteristiche estrinseche:

Per caratteristiche estrinseche si intendono tutti quegli elementi relativi ai fattori ambientali della zona che



Sandro Mascitti

Geometra - Ingegnere



possono incidere sulla produttività del terreno, quali:

- la salubrità dell'aria
- la topografia (zona di pianura, depressa, montana...)
- il clima (caratteristiche di piovosità, ventosità, frequenza di gelate o grandinate, siccità...)
- natura dei terreni superficiali e del sottostante strato agrario (importante per il trattenimento delle acque)
- presenza di corsi d'acqua vicini (come fiumi, canali, invasi, falde freatiche) per valutare la capacità di irrigazione del terreno
- vicinanza a centri abitati o lo stato di infrastrutture e vie di comunicazione
- disponibilità e numero di fondi agricoli nella zona
 - caratteristiche intrinseche

Per caratteristiche intrinseche si intendono, invece, tutti quegli elementi specifici del terreno sottoposto a valutazione e che lo differenziano dai fondi contigui e prossimi, quali:

- la giacitura, l'esposizione al sole o ai venti
- la superficie totale e la forma geometrica (più o meno regolare) del terreno che potrebbero favorire o svantaggiare l'utilizzo di attrezzi agricoli
- la suddivisione del terreno (se il fondo è accorpato o diviso in più fondi)
- la fertilità, data dallo spessore dello strato coltivabile, la capacità di trattenere le acque, dal contenuto di sostanze organiche...
- presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree e il relativo ciclo produttivo
- presenza o meno di un fabbricato rurale
- presenza di vincoli, ad esempio, di servitù

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi e documentabili il sottoscritto tecnico valutatore considerando che il mercato dei terreni agricoli di detta zona è ben noto allo scrivente, nella parte che segue proporrà una *"stima per via sintetica del tipo comparativo"* al fine confrontarla con l'altra metodologia utilizzata che il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare che è quella basata sull'utilizzo dei *"valori agricoli medi"* fissati di cui ai *"Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. 1 del 31/01/2006"* per la Provincia di Latina per l'anno 2006 (ultimo dato disponibile), tenendo conto, però, della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima richiamate

Resta doveroso sottolineare che i valori agricoli medi non costituirebbero un preciso riferimento e quindi non potrebbero essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate

Infine, ai fini della valutazione del bene oggetto della presente perizia, con particolare riferimento alle *"caratteristiche estrinseche"* e alle *"caratteristiche intrinseche"* di detto compendio immobiliare, il sottoscritto ha valutato che la caratteristica positiva principale (terreno con un fronte Strada Regionale 148 Pontina di circa mt. 180,00) vada compensata con la caratteristica negativa principale (il medesimo fronte Strada Regionale 148 Pontina di circa mt. 180,00 è gravato da destinazione di area di rispetto stradale di PRG con Vincolo Generale di Inedificabilità)

7. Valutazione

Stima per via sintetica del tipo comparativo

Ai fini della presente valutazione, relativamente ai prezzi unitari da applicare alla superficie totale del



Sandro Mascitti

Geometra - Ingegnere



compendio immobiliare oggetto di stima il sottoscritto tecnico valutatore, sulla scorta dei valori ricercati per terreni posti in vendita di natura simile ed ubicati in zone prossime al terreno oggetto di stima che sono rappresentate nelle schede dei comparabili che si andranno ad allegare alla presente, con l'esclusione del "Comparabile 2" (che potrebbe essere fuorviante per la stima in oggetto), il sottoscritto ha provveduto a calcolare analiticamente e i risultati, così come il procedimento di calcolo sono dettagliatamente rappresentati nella risoluzione dell'algoritmo che segue, così da ottenere con precisione il valore espresso in €/ha., da applicare alla superficie di terreno da stimare

€/ha. - $\frac{1}{4} \times [(100.000,00 : 2,7500) + (70.000,00 : 1,9333) + (70.000,00 : 2,0096) + (125.000,00 : 3,1740)] =$
€/ha. 36.992,37

Tale valore ad ettaro dovrà essere ulteriormente corretto applicando un coefficiente di deprezzamento in funzione del fatto che i valori adottati come comparabili non identificano prezzi di vendita per transazioni già avvenute ma valori proposti per una ipotetica successiva vendita

Tale coefficiente di deprezzamento viene assunto, per prassi consolidata nel mercato locale, in ragione di una percentuale inferiore al 10% e del caso di specie la stessa viene assunta nella misura percentuale dell'otto per cento (8%)

Pertanto procedendo alla risoluzione di quanto sopra rappresentato avremo che il valore unitario da applicare alla superficie oggetto della presente perizia sarà pari a:

€/ha. 36.992,37 - 8% = €/ha. 34.032,98 e in cifra tonda €/ha. 34.000,00

Infatti dalle indagini e ricerche esperite come sopra detto, nonché sulla scorta delle conoscenze personali, è emerso chiaramente che il valore unitario, ad ettaro, che possa attribuirsi al compendio immobiliare costituito da due lotti di terreno agricolo in oggetto, in considerazione delle sue particolari condizioni fisiche ed economiche anzi esposte, è compreso nella forbice di €/ha. 32.000,00 ed €/ha. 36.000,00; il sottoscritto assume prudenzialmente la media matematica tra i due valori sopra esposti e pertanto il valore espresso in €/ha., per il terreno oggetto di stima sarà pari a:

$\frac{1}{2} \times \text{€}. (32.000,00 + 36.000,00) = \text{€}/\text{ha. } 34.000,00$

Ne consegue che il valore di mercato riferito alla superficie del terreno su indicato ricadente in zona "H rurale", risulta:

ha. 3.02.82 x € 34.000,00/ha = € 102.958,80

Stima a mezzo dei i valori agricoli medi

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria n. 6 che parametra i Comuni di Aprilia, Cisterna di Latina, Latina, Pontinia e Sabaudia (ove ricade il terreno oggetto di stima che nello specifico è bene ribadirlo ricade nel Comune di Latina, Sezione Borgo Montello) ed in riferimento al tipo di coltura "seminativo", risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di € 14.170,00 ad ettaro

Il sottoscritto, però, ritiene che tale valore vada congruamente adeguato (facendo la media tra i due valori unitari) per i seguenti motivi:

a) la coltura prevalente del terreno (come è emerso dall'analisi dello stato dei luoghi), non è più quella originaria (seminativo), in quanto nel tempo, ha subito variazioni che hanno interessato gran parte del terreno stesso trasformandolo (pur conservando la vocazione a seminativo) in "incolto produttivo", il cui valore agricolo medio (V.A.M.) di € 9.265,00 ad ettaro

b) il valore agricolo medio (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma 2, lett. d) del D.P.R. n. 327/2002

c) le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona

Per quanto attiene al motivo b), il sottoscritto ritiene che la triplicazione del V.A.M. debba comunque

applicarsi anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno; ciò perché il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo (come è noto) è comunque ben superiore a quello previsto dalle citate tabelle. In definitiva considerando, tuttavia, la media matematica tra l'originaria coltura a "seminativo" e l'attuale coltura a "incolto produttivo" dell'intero compendio immobiliare costituito dai due distinti lotti di terreno complementari tra loro, si otterrà un valore unitario ad ettaro pari a:

$$\frac{1}{2} \times \text{€} (14.170,00 + 9.265,00) \times 3 = \text{€}./\text{ha} \text{ } 35.152,50$$

Tale valore, sulla scorta delle motivazioni di cui ai precedenti punti a) e c) che allo stato attuale rivestono caratteristiche di ordinarie, il valore unitario sopra calcolato non viene variato ma semplicemente arrotondato alla cifra intera più prossima e precisamente in €./ha. 35.000,00 e pertanto il valore di mercato riferito alla superficie del terreno ricadente in Zona Agricola "H-rurale", risulterà pari a:

$$\text{€}./\text{ha} \text{ } 35.000,00 \times \text{ha} \text{ } 3.02.82 = \text{€} \text{ } 105.987,00$$

Sulla scorta delle due distinte valutazioni effettuate, rispettivamente, la prima con la metodologia della "stima per via sintetica del tipo comparativo" che produce un valore complessivo senza arrotondamenti pari ad €. 102.958,80 mentre la seconda con la metodologia basata sull'utilizzo dei "valori agricoli medi" che produce un valore complessivo senza arrotondamenti pari ad €. 105.987,00, in forza di una media matematica dei due valori avremo:

$$\frac{1}{2} \times \text{€} (102.958,80 + 105.987,00) = \text{€} \text{ } 104.472,90$$

ed in cifra tonda **€. 104.000,00 (diconsi euro centoquattromila/00)**

8. Conclusioni

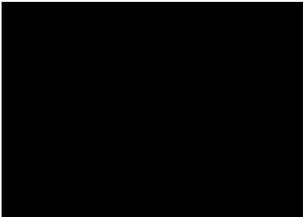
A seguito di richiesta del Dott. [redacted] non in proprio ma nella qualità di custode della società TECNOSMELL società a responsabilità limitata, incarico teso a redigere perizia di stima dei beni immobili (terreni) di proprietà della suddetta ditta intestataria per essere posti in vendita su libero mercato è stata redatta la presente perizia per la stima del compendio immobiliare costituito dai due lotti di terreno agricolo e quindi del compendio immobiliare oggetto della presente perizia valutativa, come già detto consta di due corpi e precisamente il primo di forma pressoché rettangolare, costituito dai mappali n. 210, 275, 276, 277 e 214, dell'estensione complessiva pari ad ha. 2.64.30, confina nel suo complesso ad ovest con Strada Regionale 148 Pontina, a nord con il mappale 209, ad est con fosso consortile e a sud con il mappale 215, mentre il secondo lotto di forma pressoché triangolare, costituito dal mappale n. 286, dell'estensione complessiva pari ad ha. 0.38.52, confina nel suo complesso ad est con Strada Regionale 148 Pontina, a nord con il mappale 285 e ad ovest con la strada vicinale del Fossetto, ai fini, come già detto, della loro alienazione.

Esaminata la documentazione agli atti di questo ufficio e quella appositamente acquisita, fra cui in particolare la destinazione urbanistica vigente dei beni, effettuati i sopralluoghi come già detto e le opportune indagini di mercato, è stato possibile effettuare la valutazione tramite un doppio procedimento, come dettagliatamente rappresentato nella parte che precede del presente rapporto valutativo, considerando le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in argomento, e pervenendo alle seguenti determinazioni:

Unico Lotto – particelle n. 210, 275, 276, 277, 214, 286

€. 104.000,00 (diconsi euro centoquattromila/00) per la piena proprietà della quota intera

La presente relazione di stima - redatta nel presupposto che i beni oggetto di valutazione siano esenti da



Sandro Mascitti

Geometra - Ingegnere



qualsiasi peso, servitù, vincoli vari, fatto salvo quanto, eventualmente, espressamente dichiarato al riguardo nei precedenti paragrafi – ha esclusivamente la finalità di determinare il valore di mercato dei beni, con riferimento all'attualità, per le finalità per le quali è stata richiesta dal Committente; non è consentito l'utilizzo della presente relazione di stima per finalità differenti da quella qui espressamente dichiarata.

Infine, riepilogando quanto esposto in narrativa, il sottoscritto si pregia fornire la risposta in merito al quesito posto circa la valutazione del compendio immobiliare (terreni a vocazione agricola destinati esclusivamente a quanto già rappresentato nella parte che precede di detto elaborato peritale), secondo due diverse metodologie, sopra dettagliatamente descritte e in forza di una media matematica dei due valori, oltre all'arrotondamento effettuato avremo che il valore in parola è stato stimato nella misura di **€ 104.000,00 (diconsi euro centoquattromila/00)**, nello stato di fatto e condizioni di diritto in cui attualmente si trova il compendio immobiliare costituente il sito sopra ampiamente descritto

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

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

Latina, li 04 dicembre 2023

I N F E D E
Il tecnico - Sandro Mascitti

Elenco allegati:

1. visura ante voltura
2. visura storica mappale 210
3. visura storica mappale 214
4. visura storica mappale 286
5. visura post voltura
6. estratto di mappa
7. nota di trascrizione
8. VAM - Regioni_agrarie
9. Comparabile 1
10. Comparabile 2
11. Comparabile 3
12. Comparabile 4
13. Comparabile 5