

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.395/2023

[REDACTED]

[REDACTED]

---

Giudice delegato - G.D.

[REDACTED]

Curatore

Avv. Roberto Breglia

---

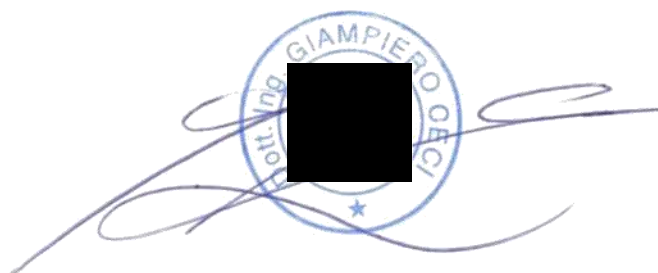
## RELAZIONE TECNICA PERITALE DI STIMA

---

TERRENI IN FRASCATI

Il tecnico incaricato

*Ing. Ceci Giampiero*



## SOMMARIO

---

Relazione tecnica peritale di stima .....	1
Incarico .....	3
PREMESSA.....	3
LOTTO 1:.....	4
Identificazione degli immobili .....	4
Confini .....	6
Provenienza - LOTTO 1 .....	7
Censi, livelli, usi civici .....	7
Titolarità .....	8
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato conservativo.....	9
Consistenza /Superficie commerciale .....	9
Dati Catastali .....	10
Servitù .....	8
Stato di occupazione .....	12
Oneri condominiali .....	12
Inquadramento urbanistico .....	12
Stima.....	15
Quotazioni immobiliari .....	15
Valutazione degli immobili.....	15
<b>METODO COMPARATIVO DIRETTO .....</b>	<b>16</b>

## INCARICO

---

Con provvedimento del G.D. del 22/02/2024 il sottoscritto Ing. Ceci Giampiero - con studio in [REDACTED]  
[REDACTED] veniva incaricato Consulente Tecnico d'Ufficio al fine di redigere una perizia tecnica  
estimativa relativa agli immobili intestati alla [REDACTED] in liquidazione giudiziale,  
situati nel Comune di Frascati (RM).

Trattasi di due compendi immobiliari: l'uno costituito da un appezzamento di terreno foRMato da n. 5  
particelle catastali contigue, l'altro costituito da una grande villa con piscina e terreno di pertinenza su  
cui insistono anche altri fabbricati accessori. I suddetti beni immobili sono siti nella stessa zona del  
Comune di Frascati (RM) in via di Santa Croce, che li separa, trovandosi la villa al civico 10 ed i terreni,  
privi di numero civico, frontistanti ad essa.

## PREMESSA

---

Per le finalità di cui all'incarico sopra descritto sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici dei  
luoghi nonché accessi agli atti presso gli uffici tecnici comunali competenti all'esito dei quali si è  
ritenuto opportuno foRMare due distinti lotti di vendita. Per essi vengono rilasciate due diverse  
Relazioni tecniche estimative, corrispondenti ai due seguenti compendi immobiliari:

**LOTTO 1: Appezzamento di terreno di complessivi 8.790 mq situato nel Comune di Frascati (RM), via  
di Santa Croce senza numero civico, foRMato da n. 5 particelle catastali contigue, identificate in  
**Catasto Terreni del Comune di Frascati (RM) al foglio 13 particelle 734, 735, 736, 737 e 201.****

**LOTTO 2: Grande villa con piscina e terreno di pertinenza su cui insistono fabbricati accessori; situata  
nel Comune di Frascati (RM), via di Santa Croce civico 10, identificata in Catasto Fabbricati del Comune  
di Frascati (RM) **al foglio 20 particella 2 subalterni 2 e 3 graffati, Cat. A/7, Classe 3, Consistenza  
23.5 vani; subalterno 4, Cat. A/7, Classe 3, Consistenza 4.5 vani; subalterno 5 Cat. A/4, Classe 1,  
Consistenza 3.5 vani.****

**Terreni** identificati in Catasto terreni del Comune di Frascati (RM) **al foglio 20 particelle  
4,5,180,181,182,184,189.**

**La presente relazione tecnica è relativa al LOTTO DI VENDITA 1.**

## LOTTO 1:

**LOTTO 1:** Appezamento di terreno di complessivi 8.790 mq situato nel Comune di Frascati (RM), via di Santa Croce senza numero civico, foRMato da n. 5 particelle catastali contigue, identificate in Catasto Terreni del Comune di Frascati (RM) al foglio 13 particelle 734, 735, 736, 737 e 201.

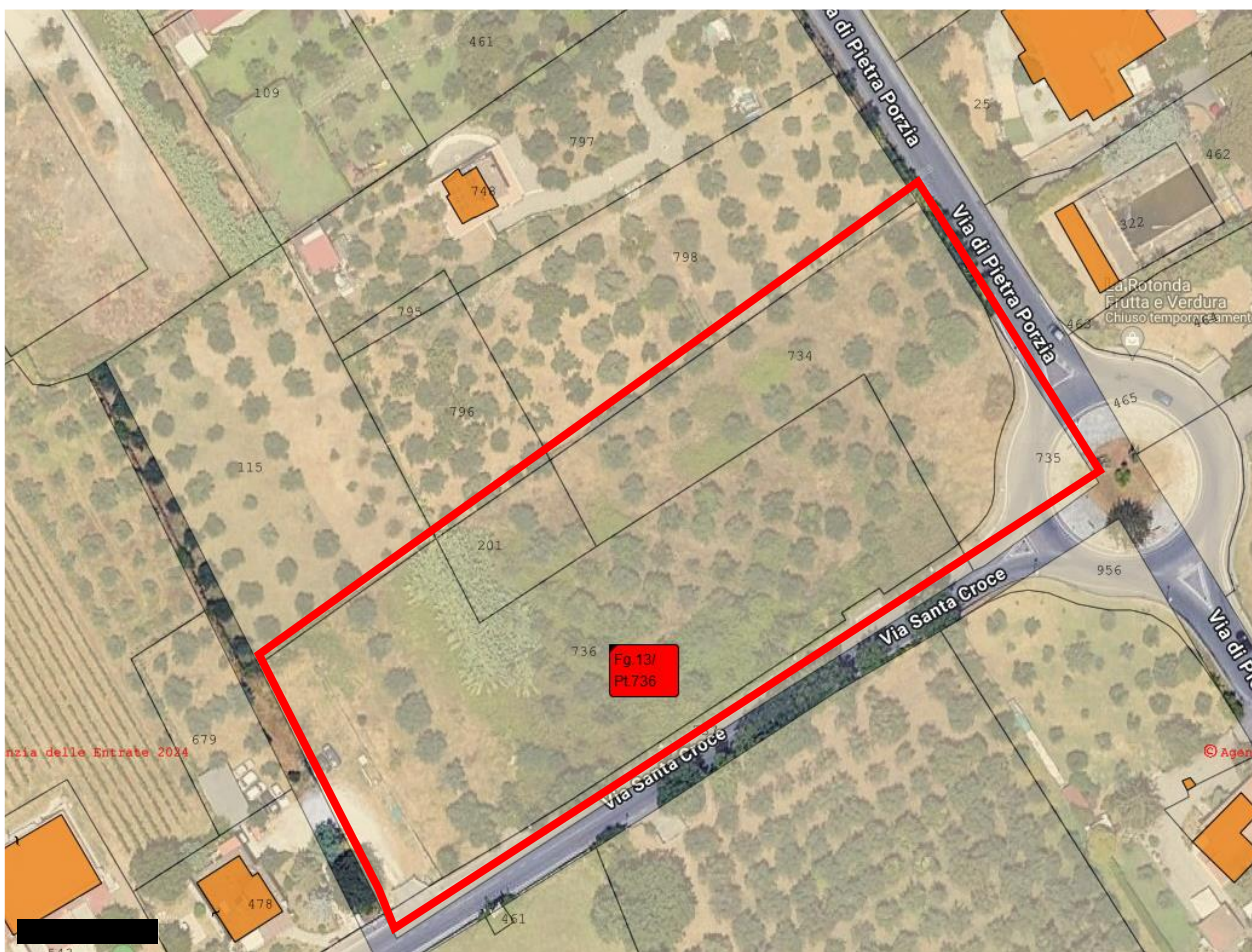
## IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI



*Individuazione nella foto satellitare*



*Individuazione nell'estratto di mappa catastale, nella foto satellitare, sovrapposizione*



*Sovrapposizione della mappa catastale e della foto satellitare*



*Foto satellitare3D*

## CONFINI

Le 5 particelle contigue identificate in Catasto Terreni del Comune di Frascati (RM) al foglio 13 particelle 734, 735, 736, 737 e 201 confinano rispettivamente come segue:

La particella 734 corrispondente a terreno libero confina con terreni liberi alle particelle 201,118, 736 con via di Pietra Porzia, con porzione di rotatoria di via Pietra Porzia alla particella 735.

La particella 735 corrispondente a porzione di rotatoria di via Pietra Porzia confina con terreni liberi alle particelle 734, 736, con particella 737, con via di Pietra Porzia, e con Via di Santa Croce.

La particella 736 corrispondente a terreno libero confina con terreni liberi alle particelle 115, 201, 734, con particella 737.

La particella 737 corrispondente in parte a terreno libero ed in parte a marciapiede della via di Santa Croce confina con terreno libero alla particella 736, con porzione di rotatoria di via Pietra Porzia alla particella 735, con via di Santa Croce.

La particella 201 corrispondente a terreno libero confina con terreni liberi alle particelle 116, 734, 736 per due lati.

Nell'Atto di provenienza, recante diverse particelle catastali, i confini vengono così descritti:

- tre appezzamenti di terreno della superficie catastale il
primo di metri quadrati 5660 (cinquemilaseicentosessanta), il
secondo di metri quadrati 430 (quattrocentotrenta) ed il terzo
di metri quadrati 2700 (duemilasettecento), il tutto confinan-
te con proprietà [REDACTED] o suoi aventi
causa, strada pubblica per due lati, salvo altri.

## PROVENIENZA - LOTTO 1

---

Dal certificato notarile in atti, emerge che:

- i terreni sono stati acquistati dalla società [REDACTED] [REDACTED] dalla Sig.ra [REDACTED] nata a Roma il 7 agosto 1927 con **Atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Roma in data 19 giugno 2008 rep.n. 94297/23824 trascritto a Roma 2 il 01/07/2008 al n. 22175 di formalità.**
- A favore della Sig.ra [REDACTED] non esiste un titolo di provenienza trascritto avente ad oggetto il terreno trasferito alla società [REDACTED] [REDACTED]. Dalle visure catastali risulta la voltura di una dichiarazione di successione del 12 febbraio 1998 al n. 49 vol. 324 non trascritta.
- In merito alla provenienza in favore della sig.ra [REDACTED] si riporta di sotto in stralcio quanto nell'Atto di provenienza:

Le porzioni immobiliari sopra descritte sono pervenute alla parte venditrice, con il gravame dell'usufrutto in misura legale spettante al coniuge del de cuius, signora [REDACTED] per successione legittima del genitore signor [REDACTED] [REDACTED] deceduto in Roma in data 26 maggio 1958 (denuncia di successione numero 26 vol 3452, registrata nell'anno 1958 UFFICIO SUCCESSIONI DI Roma) e successivo atto di divisione nei rogiti del Notaio [REDACTED] di Roma in data 5 marzo 1962, repertorio numero 8727/2527, registrato a Roma in data 13 marzo 1962 al numero 9597, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frascati in data 14 marzo 1962 al n.12727 di formalità, e successivo consolidamento dell'usufrutto a seguito del decesso dell'usufruttuaria signora Bianca Pizi.

[ALLEGATI - Atto Notaio [REDACTED] rep.n. 94297/2382]

## CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

---

- La situazione degli intestati di impianto meccanografico catastale di tutte le particelle oggetto della presente Relazione tecnica indica il [REDACTED] quale titolare del diritto del concedente.

- Agli Atti del Servizio Demanio del Comune di Frascati (RM) risulta la insussistenza di Livello enfiteutico in favore del Comune di Frascati come Attestazione di sotto in stralcio e meglio in allegato.

Visti gli atti del Servizio Demanio;

**Attesta**

che da quanto presente agli atti del Servizio Demanio:

- non risulta la sussistenza di uso civico gravante sugli immobili censiti nel N.C.T. al foglio 13 particelle nn. 734, 735, 736, 737, 201;
- come da visure catastali storiche, non risulta la sussistenza di livello enfiteutico a favore del Comune di Frascati sugli immobili censiti nel N.C.T. al foglio 13 particelle nn. 734, 735, 736, 737, 201 salve ed impregiudicate le risultanze della Conservatoria RR. II. Roma 2

[ALLEGATO – **Attestazione Insussistenza livelli e Usi civici a favore del Comune**]

## TITOLARITÀ

---

Per quanto sopra gli immobili come allo stato attuale risulterebbero intestati come segue:

**Terreni identificati in Catasto terreni del Comune di Frascati (RM) al foglio 13 particelle 734, 735, 736, 737 e 201:**

**Livellario - quota 1/1**

**Diritto del concedente - quota 1/1**

## SERVITÙ

---

**Risulta Servitù coattiva trascritta** in data 29/11/2018 al n. 39333 di formalità relativa alla servitù permanente **di fognatura a favore del Comune di Frascati** in forza del provvedimento emesso dal Comune di Frascati in data 11/12/2017 rep.n.62/2017 con richiedente ACEA AT02 SPA, **gravante sulle particelle 736 per 5 mq e Particella 737 per 30 mq del foglio 13.**

[ALLEGATO – **Ispezioni ipotecarie**]

## DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi appezzamento di terreno agricolo formato da n. 5 particelle catastali contigue per complessivi 8.790 mq, situato nel Comune di Frascati (RM), località Cocciano, accessibile direttamente dalla via di Santa Croce (senza numero civico) ove è presente un cancello carrabile.

Zona periferica collinare a sviluppo urbano medio, di tipo misto residenziale e terziario con grandi appezzamenti coltivati per lo più a olivi e viti. La zona è dotata di servizi essenziali, è comunque prossima a servizi ed infrastrutture del centro cittadino raggiungibili a pochi minuti di auto; ottima



accessibilità dalle strade statali e provinciali, non lontana dall'uscita autostradale della A1 di Monte Porzio Catone.

Il contesto paesaggistico appare ottimo con panoramicità sulle campagne limitrofe e sulla città di Roma; con buon livello socio-economico.

I terreni hanno giacitura pressoché pianeggiante, con buona esposizione, le ampie tenute agricole circostante testimoniano una fertilità, supportata anche dalla ricchezza idrica della zona.

In particolare, le particelle 734 e 736, che hanno maggiore estensione, corrispondono a terreni agricoli ad uliveto produttivo, con esemplari di un buon livello qualitativo anche di un certo pregio per età, in numero di circa 100, posizionate nel lotto prive di progetto di impianto, la particella 201 oltre ad uliveto è parzialmente occupata a canneto per le rimanenti porzioni il terreno appare incolto e libero. La particella 735 corrisponde a porzione di rotatoria di via Pietra Porzia ad incrocio con Via di Santa Croce e la particella 737 corrisponde in parte a terreno libero occupato per lo più da piante in crescita spontanea ed in parte a marciapiede della via di Santa Croce.

I terreni sono recintati completamente sul fronte strada ed accessibili da cancello carrabile.

[ALLEGATO - Fotografico]

## STATO CONSERVATIVO

---

Tutta la proprietà mostra un buono stato manutentivo generale grazie a interventi manutentivi che ben mantengono la condizione conservativa

## CONSISTENZA /SUPERFICIE COMMERCIALE

---

Ipotesi 1:

Ai fini estimativi si evidenzia che la particella 735 corrispondendo a porzione di rotatoria e la particella 737 corrispondendo in parte a marciapiede della via di Santa Croce sono da ritenersi prive di valore commerciale, pertanto, la superficie non sarà computata nella superficie commerciale ipotizzando in corso di finalizzazione le connesse procedure espropriative.

Le superfici lorde vendibili dei terreni in oggetto pertanto sono calcolate come segue:

LG 395/2023 - Foglio 13 - Particella 201-734-735-736-737			
Particella	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq
201	430,00	1	430
734	2293,00	1	2293
735	407,00	0	0
736	5054,00	1	5054
737	606,00	0	0
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>7777,00</b>

**Superficie lorda commerciale / vendibile = 7777 mq**

## DATI CATASTALI

Catasto Terreni del Comune di FRASCATI (Codice: D773) Provincia di ROMA

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie mq			Reddito	
					ha	ca	are	Dominicale	Agrario
13	734		Uliveto	2		22	93	14,80	4,74

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie mq			Reddito	
					ha	ca	are	Dominicale	Agrario
13	735		Uliveto	2		04	07	2,63	0,84

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie mq			Reddito	
					ha	ca	are	Dominicale	Agrario
13	736		Uliveto	2		50	54	32,63	10,44

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie mq			Reddito	
					ha	ca	are	Dominicale	Agrario
13	737		Uliveto	2		06	06	3,91	1,25

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie mq			Reddito	
					ha	ca	are	Dominicale	Agrario
13	201		Canneto	3		04	30	1,32	0,89

### **Intestatari catastali:**

**████████████████████** - Proprietà - quota 1/1

### **Corrispondenza catastale**

L'attuale intestazione catastale appare disallineata con quanto rilevabile dalla Certificazione Notarile che indica il **████████████████████** quale titolare del diritto del concedente.

La particella 734 corrisponde ad un terreno solo parzialmente destinato ad uliveto con piante anche di un certo pregio per età ma posizionate nel lotto prive di progetto di impianto e parzialmente incolto e libero.

La particella 735 corrisponde a porzione di rotatoria di via Pietra Porzia ad incrocio con Via di Santa Croce pertanto non coincide con la qualità catastale ad uliveto.

La particella 736 corrisponde ad un terreno solo parzialmente destinato ad uliveto con piante anche di un certo pregio per età ma posizionate nel lotto prive di progetto di impianto e parzialmente libero.

La particella 737 corrisponde in parte a terreno libero occupato per lo più da piante in crescita spontanea ed in parte a marciapiede della via di Santa Croce pertanto non coincide con la qualità catastale ad uliveto.

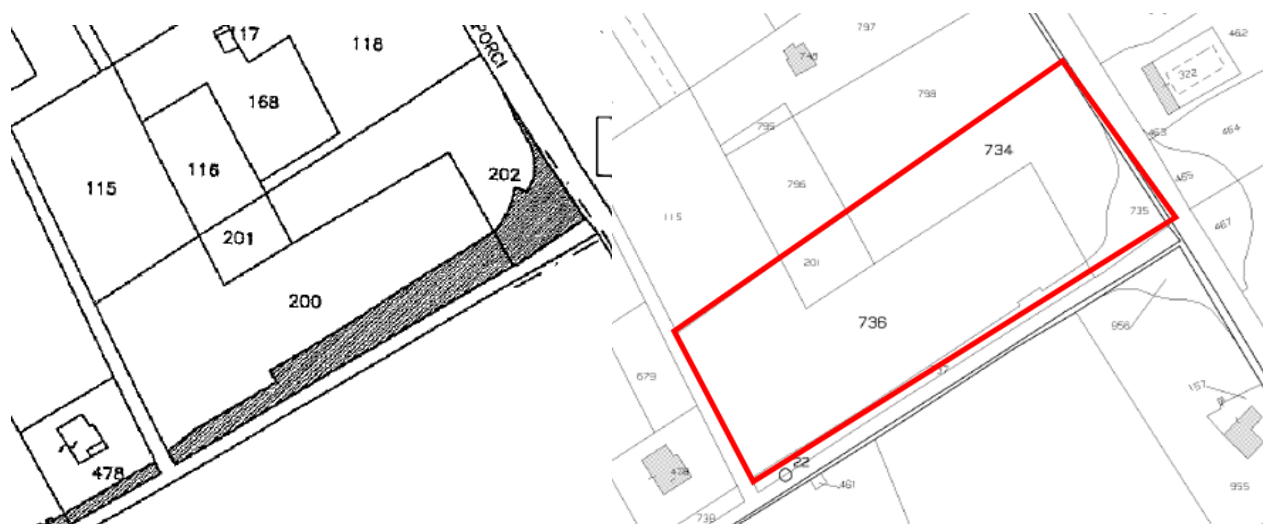
La particella 201 corrisponde ad un terreno solo parzialmente destinato a canneto per la rimanente porzione appare libero o occupato da piante di ulivo.

### ***Storia catastale***

In catasto Terreni del Comune di Frascati al foglio 13 le particelle 734 di 2293 mq, 735 di 407 mq derivano dalla particella 202 di originari 2700 mq (2293 mq + 407 mq=2700 mq) a seguito di frazionamento del 30 ottobre 2012 Pratica n. RM1056530 in atti in pari data presentato il 30 ottobre 2012 (n. 788.1/2012);

La particelle 736 di 5054 mq, e la particella 737 di 606 mq derivano dalla particella 200 di 5660 mq (5054 mq+ 606 mq=5660 mq) a seguito di frazionamento del 30 ottobre 2012 Pratica n. RM1056530 in atti in pari data presentato il 30 ottobre 2012 (n. 788.1/2012)

La particella 201 di 430 mq permane invariata dall'impianto meccanografico del 02/03/1985.



*Confronto tra Estratto di mappa nell'Atto di provenienza del 2008 e quello attuale*

[ALLEGATO - Catastali]

Così vengono descritte anche nell'Atto di provenienza di sotto in stralcio.

- tre appezzamenti di terreno della superficie catastale il primo di metri quadrati 5660 (cinquemilaseicentosessanta), il secondo di metri quadrati 430 (quattrocentotrenta) ed il terzo di metri quadrati 2700 (duemilasettecento), il tutto confinante con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, strada pubblica per due lati, salvo altri.

Quanto sopra descritto risulta censito nel Catasto dei Terreni del Comune di Frascati come segue:

- al foglio 13, ~~parricella 200~~, qualità uliveto, classe 2, di are 56 e centiare 60, Reddito Dominicale Euro 36,54, Reddito Agrario Euro 11,69;

- al foglio 13, particella 201, qualità canneto, classe 3, di ~~are 04 e centiare 30~~, Reddito Dominicale Euro 1,33, Reddito Agrario Euro 0,89;

- al foglio 13, ~~particella 202~~, qualità uliveto, classe 2, di

## STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo i terreni sono stati trovati liberi e in gestione dell'amministratore della società in liquidazione.

## ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di terreni, pertanto, gli immobili non sono compresi in Condominio e non vi sono oneri condominiali che rimarranno a carico dell'acquirente.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Frascati, di sotto in stralcio e meglio in allegato, si evince che **la zonizzazione del piano regolatore generale - PRG - Variante stralcio approvata con DGR n.515 del 28/04/2005 è A2 - zone agricole** con possibilità di costruzioni strettamente necessarie alla conduzione agricola dei suoli e allo sviluppo delle imprese agricole.

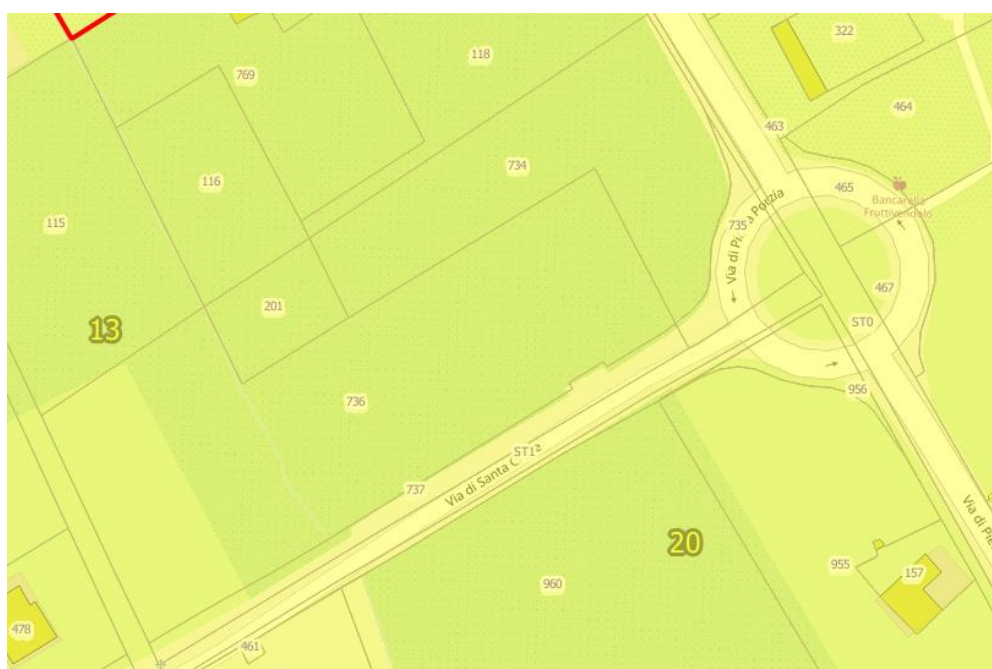
- con riferimento alla Variante Stralcio al P.R.G. che le particelle 201-734-736 del foglio 13, ricadono in ZONA "A" AGRICOLA - SOTTOZONA A2 con la possibilità di realizzare costruzioni strettamente necessarie alla conduzione agricola dei suoli ed allo sviluppo delle imprese agricole, nel rispetto dei seguenti parametri:

-Lotto minimo: mq 15.000  
 -i.f.: mc/mq 0,02  
 -H max: ml 4,50

- con riferimento alla L.R. 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm. e ii., indipendentemente dalle previsioni normative del P.R.G. vigente, l'edificazione in zona agricola è consentita secondo le disposizioni di cui al *Capo II - edificazione in zona agricola* della succitata legge regionale in particolare dall'art. 54 e seguenti.
- con riferimento alla Variante Stralcio al P.R.G. che le particelle 735-737 del foglio 13, ricadono all'interno della Viabilità Comunale.

I beni sono inquadrati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021, Supplto n. 2.

**-nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno del Paesaggio Agrario di Valore ai sensi dell'art.25 del PTPR.**



**-nella Tav. B: Beni paesaggistici - L'area appare ricompresa tra quelle sottoposte a vincoli ai sensi dell'art.8 del PTPR -Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico Lr. 37/83, art. 14 Lr. 24/98 -art. 134 co. 1 lett. a Dlgs 42/04 e art. 136 Dlgs 42/04. lett. c) d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 136 Dlgs 42/04 D.M. 2.04.1954. Vincoli Dichiarativi vigenti: cd058\_001-Comprensorio dei Colli Tuscolani**  
 L'area è in parte ricompresa nella fascia di rispetto delle **linee archeologiche** con vincolo imposto ai sensi dell'art. 41 del PTPR.



L'area ricade inoltre in quelle sottoposte a **Salvaguardia degli impianti di captazione dei Colli Albani**: Acqua vergine, Torre Angela, Finocchio, Pantano, Borghese; ai sensi della DGR n.6795 del 08/08/1995 e DGR n.537 del 02/11/2012.

Ai sensi della DGR Lazio del 22/02/2009 n.387 l'area ricade in Zona sismica 2 sottozona B.

[ALLEGATO – **Certificato di Destinazione Urbanistica**]

**Dall'Atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Roma in data 19 giugno 2008 rep.n. 94297/23824 trascritto a Roma 2 il 01/07/2008 al n. 22175 di formalità**, di sotto in stralcio e meglio in allegato, emerge quanto segue:

'LA VENDITA VIENE FATTA ED ACCETTATA, A CORPO E NON A MISURA, CON TUTTI GLI ACCESSORI, LE ACCESSIONI, PERTINENZE, USI, DIRITTI, SERVITU' ATTIVE, SERVITU' PASSIVE APPARENTI, NULLA ESCLUSO OD ECCETTUATO, IVI COMPRESI I FRUTTI PENDENTI. LA PARTE VENDITRICE GARANTISCE LA PIENA PROPRIETA' E DISPONIBILITA' DI QUANTO COMPRAVENDUTO, LIBERO DA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI CONVENZIONALI, PRIVILEGI ANCHE FISCALI, PERSONE E COSE NON PERTINENTI, SERVITU' PASSIVE NON APPARENTI, GRAVAMI DI OGNI NATURA CHE NE POSSANO DIMINUIRE IL VALORE, LA COMMERCIALIZZABILITA' O LA DISPONIBILITA', VOLENDO IN CASO CONTRARIO ESSERE TENUTA ALL'EVIZIONE ANCHE PARZIALE ED AI DANNI, COME PER LEGGE AD ECCEZIONE DI QUANTO IN APPRESSO LA SIGNORA [REDACTED] DICHIARA E LA SOCIETA' [REDACTED] PRENDE ATTO CHE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 17 COMMA 2 DEL D.P.R. 8 GIUGNO 2001 N.327 TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA DI ESPROPRIAZIONI PER PUBBLICA UTILITA', LA GIUNTA COMUNALE DEL COMUNE DI FRASCATI CON DELIBERA N.125 IN DATA 18 SETTEMBRE 2007 HA APPROVATO IL PROGETTO DEFINITIVO PER I LAVORI DI REALIZZAZIONE "COLLEGAMENTO VIARIO TRA LA S.P. 65/A STRADA PROVINCIALE FRASCATI - COLONNA E LA S.P. 65/B VIA E. FERMI E DICHIARATO LA PUBBLICA UTILITA', INDIFFERIBILITA' ED URGENZA DELLE OPERE CHE VENGONO AD INTERESSARE PARTE DEL TERRENO OGGETTO DELLA PRESENTE COMPRAVENDITA E PRECISAMENTE PARTE DELLE PARTICELLE 200 E 202 DEL FOGLIO 13, SUSCETTIBILI QUINDI DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA E SUCCESSIVA ESPROPRIAZIONE.....".

In effetti, come già detto, la particella 735 corrisponde a porzione di rotatoria e la particella 737 è occupata da un marciapiede della via di Santa Croce pertanto il programma urbanistico appare attuato.

I rimanenti terreni, pur rientrando allo stato attuale nella zonizzazione agricola del Piano regolatore, in virtù della prossimità ad aree urbanizzate ove risultano presenti anche gli impianti a rete comunale, apparrebbero suscettibili di una possibile futura modifica della destinazione urbanistica in aree edificabili, di tale circostanza si terrà conto nella seguente fase di stima.

---

## STIMA

---

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso il criterio di stima del Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito.

### METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelli presi a confronto.

Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie per ottenere il più probabile valore di mercato.

---

## QUOTAZIONI IMMOBILIARI

---

### Valori di compravendita ottenuti per confronto diretto offerte immobiliari

I terreni agricoli al momento in vendita per la località di Cocciano in Frascati e per le località limitrofe di Monte Porzio Catone sono caratterizzati da estensione variabile tra i 5000 mq generalmente incolti ad estensioni più grandi anche fino ai 45000 mq per grandi tenute agricole di particolare pregio coltivati a vite o uliveto, o boscate.

Il valore rilevato è Variabile tra i 5,00-15,00 €/mq

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

---

## VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

---

Considerando che per i terreni in oggetto la zonizzazione del Piano regolatore è A2- zone agricole, sono quindi da considerare edificabili solo a fini agricoli come disposto dalla Legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e successive modificazioni - NORME SUL GOVERNO DEL TERRITORIO (B.U.R.L. 30 dicembre 1999, n. 36; S. O. n. 7) - capo II, art. 54 e sgg:

*Le trasformazioni urbanistiche in zona agricola sono permesse solo in presenza dei requisiti soggettivi di imprenditori agricoli, così come definiti all'articolo 2135 del Codice Civile, dietro presentazione di PUA - Piano di Utilizzazione Aziendale alla Commissione Comunale preposta.*

**Caratteristiche intrinseche/ estrinseche:**

<b>Fertilità:</b> ottima	<b>Forma:</b> regolare allungata
<b>Giacitura:</b> pressoché pianeggiante	<b>Ubicazione:</b> ottima
<b>Esposizione:</b> buona	<b>Densità piante:</b> media
<b>Accessibilità:</b> ottima	<b>Ampiezza a fini agricoli:</b> minore della media della zona

Considerando anche l'ottima accessibilità dei terreni direttamente da strade di primaria importanza e i collegamenti con lo snodo autostradale, la giacitura pressoché pianeggiante, la buona esposizione, la fertilità della zona che appare sviluppata con ampie tenute agricole supportata anche dalla ricchezza idrica della zona.

Considerata la presenza di piante di ulivo produttive sui terreni, in numero di circa 100, con esemplari di un buon livello qualitativo.

Considerando inoltre che i terreni, pur rientrando allo stato attuale, nella zonizzazione agricola del Piano regolatore, in virtù della prossimità ad aree urbanizzate ove risultano presenti anche gli impianti a rete comunale, apparrebbero suscettibili di una possibile futura modifica della destinazione urbanistica in aree edificabili.

Considerato l'ottimo contesto paesaggistico e quindi la panoramicità sulle campagne limitrofe e sulla città di Roma; il buon livello socio-economico della zona, la prossimità a servizi ed infrastrutture del centro cittadino raggiungibili a pochi minuti di auto.

Ipotesi 1:

Tutto sopra considerato si ritiene che il compendio possa essere valutato sui massimali dei valori agricoli rilevati per la zona per dimensioni e caratteristiche assimilabili in 10€/mq.

Considerato inoltre che la particella 735 e la particella 737 occupate da viabilità e con connessa procedura espropriative verosimilmente in stato avanzato, sono da ritenersi per le finalità della presente, prive di valore commerciale, pertanto, la superficie la superficie commerciale è computata in 7777 mq.

Si procede come segue:

---

**METODO COMPARATIVO DIRETTO**

$$Vm: (10,00€ /mq \times 7777 \text{ mq}) = \mathbf{€ 77.770,00}$$



## **RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI E PER ONERI NON ESPRESSAMENTE CONSIDERATI**

Si ritiene di applicare una detrazione al valore sopra determinato del 10% per assenza della garanzia per vizi o per oneri non espressamente considerati anche per quanto evidenziato nel paragrafo relativo alle servitù come segue:

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 77.770,00) = € 7.777,00

**V ridotto= € 77.770,00 - € 7.777,00 = € 69.993,00**

## **DEPREZZAMENTO PER COSTI DI AFFRANCAZIONE**

Il certificato notarile in atti evidenzia che la situazione degli intestati dall'impianto meccanografico catastale di tutte le particelle oggetto della presente Relazione tecnica riferisce il [REDACTED] quale titolare del diritto del concedente. Ai fini della determinazione del valore commerciale, si ritiene opportuno quindi apportare una detrazione per tenere in conto il capitale di affranco in favore del [REDACTED] tale detrazione viene cautelativamente determinata pari all'8% del valore sopra calcolato, pertanto si avrà:

**Valore Commerciale immobile detratti oneri di affrancazione:**

**€ 64.400,00** (arrotondato)

---









Assolto il proprio mandato, si rimette la presente in assolvimento dell'incarico conferito, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palestrina, li 07/07/2024

Il CTU

Ing. Ceci Giampiero

## **ELENCO ALLEGATI:**

-  LG 395-2023\_All.Attestazioni usi civici e livelli.pdf
-  LG 395-2023\_All.Atto di compravendita.pdf
-  LG 395-2023\_All.Catastali Foglio 13.pdf
-  LG 395-2023\_All.CDU.pdf
-  LG 395-2023\_All.Fotografico.pdf
-  LG 395-2023\_All.Ispez. ipotecarie.pdf
-  LG 395-2023\_All.Ispez. ipotecarie-Servitù.pdf
-  LG 395-2023\_All.Quotazioni immobiliari.pdf