



Perizia Tecnica

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Committente: **Dott. Paolo Pocaforza**

Comune: **Castel San Pietro Romano (RM)**



SOMMARIO

Sommario.....	1
Premessa	2
Individuazione e descrizione generale.....	3
Dati Catastali	3
Consistenze.....	4
Stima.....	4



INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE



Il Lotto in oggetto è costeggiato a Nord dalla Strada Provinciale 58a, ad Ovest da Via Eligio Gasbarri e a Sud da Via Michele Pedace e Via Papa Giovanni XXIII.

Sui terreni non insistono manufatti e risultano incolti, privi di colture specifiche con presenza di vegetazione spontanea.

DATI CATASTALI

Lotto di proprietà composto dai terreni ubicati a Castel San Pietro Romano (RM) – Contrada Frainili, Vocabolo Addolorata censiti al N.C.T. del suddetto comune al foglio 14 particelle 278, 291, 578, 579 e 599 (ex 233).

Nell'atto di compravendita repertorio n. 7823 raccolta n. 4032 del 06/06/2008 risulta che la vende alla Società G.E.D. S.R.L. i terreni censiti al N.C.T. del comune di Castel San Pietro Romano al foglio 14 particelle 233, 278, 291, 578 e 579. Successivamente:

- La particella 233 con frazionamento del 21/10/2011 Pratica n. RM1188128 in atti dal 21/10/2011 presentato il 19/10/2011 (n. 1347.1/2011) dà origine alle particelle 599 e 600;
- La particella 600 con sentenza (atto dell'autorità giudiziaria) del 27/05/2014 pubblico ufficiale tribunale di Tivoli sez. sede Palestrina (RM) repertorio n. 1887 - sentenza di



acquisto per usucapione trascrizione n. 32518.1/2014 reparto PI di ROMA
2 in atti dal 24/11/2014 viene trasferita alla

Foglio	P.IIa	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
14	278		SEMINATIVO	2	00	06	33	€ 2,94	€ 1,80
14	291		SEMINATIVO	3	00	01	25	€ 0,42	€ 0,26
14	578		SEMINATIVO	2	00	12	00	€ 5,58	€ 3,41
14	579		SEMINATIVO	2	00	02	70	€ 1,25	€ 0,77
14	599		SEMINATIVO	3	01	36	96	€ 45,98	€28,29

CONSISTENZE

CONSISTENZA				
Qualità	Superficie			Mq.
	ha	are	ca	
SEMINATIVO	01	59	24	15.924,00

STIMA

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dei terreni, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La stima dei terreni si è basata sui valori agricoli medi dell'ufficio del territorio di Roma (Regione Agraria n. 7 – Colline di Palestrina - Comuni di: Castel San Pietro Romano, Galliciano nel Lazio, Labico, Palestrina, Zagarolo, San Cesareo, relativi all'anno 2022 (Tab.2), da dove si evince il corrispettivo valore ad Ha delle colture.



REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE DI PALESTRINA Comuni di: CASTEL S PIETRO ROMANO, GALLICANO NEL LAZIO, LABICO, PALESTRINA, ZAGAROLO, SAN CESAREO				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	7600			
BOSCO D' ALTO FUSTO	9000			
CANNETO	4200			
CASTAGNETO	21000			
FRUTTETO	35000			
INCOLTO PRODUTTIVO	2000			
ORTO	37000			
ORTO IRRIGUO	45000			
PASCOLO	6800			
PASCOLO ARBORATO	6800			
PASCOLO CESPUGLIATO	6800			
PRATO	30000			
SEMINATIVO	34000			
ULIVETO	36200			
VIGNETO	34000			

Per i terreni a destinazione seminativo il valore per Ha è pari ad € 34.000,00 e quindi il corrispettivo Valore del terreno al mq è pari ad € 3,40.

Pertanto il valore del terreno è pari a:

$$€ 3,40 \times \text{mq } 15.924,00 = € 54.141,60.$$

Si ha che il Valore del lotto è pari a:

$$€ 54.141,60 \text{ arrotondato ad } € 54.000,00 \text{ (diconsi in cifra tonda Euro Cinquantaquattromila/00cent)}$$

Per quanto di interesse del sottoscritto si ha che tale valore deve essere quantificato per la sola quota di proprietà della G.E.D. s.r.l. e pertanto si ha:

$$€ 54.000,00 \times 5/30 = € 9.000,00$$

(diconsi in cifra tonda Euro Novemila/00cent)

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Velletri, li 09.10.2024

**IL TECNICO
ARCH. MAURO MIDDEI**



I Particella: 599

E=36000

N=8900

