

**TRIBUNALE DI VELLETRI
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI**

Liquidazione Giudiziale n. 62/2025

- OMISSIS -

**Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Aratari
Curatore Dott. Alessandro Perugini**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Nettuno 12/02/2026

Il tecnico incaricato
Arch. Gianni Di Nicola



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Liquidazione Giudiziale n. 62/2025

INDICE

1.0	PREMESSE	Pag.	3
1.1	OGGETTO DELLA CONSULENZA	Pag.	3
1.2	NOMINA DEL TECNICO	Pag.	3
1.3	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	Pag.	3
2.0	INQUADRAMENTO GENERALE	Pag.	4
2.1	UBICAZIONE	Pag.	4
2.2	LEGITTIMITA' URBANISTICA	Pag.	4
2.3	INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO	Pag.	4
3.0	LOTTO Unico	Pag.	5
3.1	DESCRIZIONE	Pag.	5
3.2	DATI CATASTALI e CORRISPONDENZA	Pag.	5
3.3	PROVENIENZA	Pag.	5
3.4	CONFORMITA' URBANISTICA	Pag.	5
3.5	CONSISTENZA	Pag.	6
3.6	CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E STATO CONSERVATIVO	Pag.	6
3.7	STATO DI OCCUPAZIONE	Pag.	6
4.0	CRITERI DI STIMA E DEFINIZIONE DEL PREZZO UNITARIO	Pag.	6
4.1	VALUTAZIONE	Pag.	6
5.0	STIMA DEI BENI	Pag.	7
5.1	LOTTO Unico € 15.000,00	Pag.	7
	Schema riassuntivo	Pag.	8

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Liquidazione Giudiziale n. 62/2025

1.0 PREMESSE

1.1 OGGETTO DELLA CONSULENZA

Oggetto della consulenza è la stima del valore immobiliare del LOTTO di terreno sito a Nettuno (RM) 00048 in Via Ragusa s.n.c. di proprietà della - **OMISSIS** - . Il succitato bene è oggetto di liquidazione Giudiziale n. 62/2025 presso il Tribunale di Velletri – Sezione procedure concorsuali, seguita dal Giudice Dott.ssa Francesca Aratari e curatore Dott. Alessandro Perugini.

1.2 NOMINA DEL TECNICO

Con provvedimento notificato con PEC del 11/12/2025 io sottoscritto Arch. Di Nicola Gianni, iscritto all'ordine degli Architetti di Roma e provincia n. 14918, con studio in Nettuno (RM) Via Trieste 41, g.dinicola@pec.archrm.it, ho ricevuto l'incarico di redigere una perizia di stima del valore dell'immobile.

1.3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per la redazione della presente relazione ho proceduto ad effettuare un sopralluogo in sito per verificare lo stato dei luoghi effettuando rilievi fotografici anche con ausilio di drone. Il sopralluogo si è svolto alla presenza della Sig.ra - **OMISSIS** -, rappresentante della - **OMISSIS** - . Inoltre ho ricavato una visura storica dell'immobile e l'estratto di mappa catastale presso i canali dell'AGENZIA DEL TERRITORIO.

2.0 INQUADRAMENTO GENERALE

2.1 UBICAZIONE

Il bene di cui alla presente perizia è ubicato in via Ragusa s.n.c. loc. Rovito, Nettuno (RM). Si tratta di un terreno agricolo non edificabile individuato in catasto al comune di Nettuno, foglio 6 particella 373 di superficie catastale mq 1643.

2.2 LEGITTIMITA' URBANISTICA

L'immobile è un terreno privo di fabbricati quindi non si richiede la verifica della legittimità urbanistica.

2.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

L'immobile ricade in:

- P.R.G. di Nettuno approvato con deliberazione di Giunta Regionale 568 del 22/05/1973 e variante 647 del 12/02/1985:

Art. 33 ZONA S/2 RURALE.

In tale zona sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e limitatamente anche di tipo residenziale.

Nel caso di costruzioni singole, esse potranno essere autorizzate su lotti non inferiori a mq. 5.000 con indice di fabbricabilità fondiario di 0,05 ed una altezza massima non inferiore a ml. 7,50.

È obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti.

- P.T.P.R. Tav. A35: **Paesaggio Agrario di Valore** e in piccola parte Fascia di Rispetto coste marine lacuali e dei corsi d'acqua.
- P.T.P.R. Tav. B35: in piccola parte **Protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua.**

3.0 LOTTO UNICO

3.1 DESCRIZIONE

Terreno incolto con vocazione a seminativo agricolo recintato su tutti i lati con accesso carrabile da via Ragusa. La strada comunale di accesso, è una traversa di via Nettuno Velletri SP 87b e si presenta quasi impraticabile per la presenza di buche e avvallamenti scavati dagli agenti atmosferici sul manto di terra battuta non asfaltato. Il terreno è stato utilizzato come magazzino a cielo aperto per materiali edili dei quali c'è ancora qualche residuo; era stata costruita una struttura leggera di acciaio con copertura metallica a protezione dei materiali di cui sopra, priva di autorizzazioni. Alla data del sopralluogo la struttura era senza copertura ed era composta da travi e pilastri di metallo. Non rappresentando un volume e non avendo caratteristiche tali da avere una utilità, non si ritiene di considerare tale struttura nella valutazione della presente perizia se non come costo per lo smontaggio della stessa.

3.2 DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA

Il bene risulta censito al **Foglio 6 Part. 373** Reddito dominicale € 6,36 reddito agrario € 3,39 seminativo di classe 3.

Il lotto catastale corrisponde con l'aerofotogrammetria e lo stato di fatto.

3.3 PROVENIENZA

Con Atto di Compravendita del 20/12/2017 Rep. 3349 Raccolta 2518 Not. Dott. Enzo Becchetti, la - **OMISSIS** - ha acquistato il lotto di terreno sopra descritto. Nel succitato atto di acquisto risulta allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nettuno il 14/12/2017 prot. n. 69760 dove si evince la zona di PRG che era ed è ancora oggi S/2 Rurale.

3.4 CONFORMITA' URBANISTICA

Trattasi di terreno libero, non edificato, quindi non si richiede la conformità urbanistica.

3.5 CONSISTENZA

La superficie commerciale del bene, corrisponde a quella della visura catastale di mq 1643.

3.6 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E STATO CONSERVATIVO

Il terreno è occupato da materiali edili ancora utilizzabili; la struttura metallica presente dovrà essere rimossa ma potrebbe essere riutilizzata pertanto ritengo che i costi di smontaggio possono essere compensati dal riutilizzo o dalla vendita di tali materiali e della struttura stessa.

3.7 STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Sono stati smaltiti i rifiuti che erano presenti prima del mio sopralluogo mentre i materiali, potenzialmente riutilizzabili sono ancora in loco.

4 CRITERI DI STIMA E DEFINIZIONE DEL PREZZO

Al fine di pervenire alla formazione di un prezzo di mercato verosimile, il sottoscritto ha ritenuto idoneo adottare la metodologia di "stima sintetico comparativa" in base alla quale il valore dell'immobile si determina prendendo a riferimento le quotazioni medie al metro quadrato delle compravendite immobiliari desunte sia dalla "banca dati OMI" dell'agenzia del territorio che dai "valori di mercato delle agenzie immobiliari" e considerando anche il prezzo dell'atto di compravendita del 2017.

4.1 VALUTAZIONE

Si possono prendere in considerazione i valori medi di:

OMI -

REGIONE AGRARIA N°: 16 PIANURA DI ANZIO E NETTUNO

Comuni di: ANZIO, NETTUNO, POMEZIA, ARDEA

35.000,00 €/ha che corrispondono a 3,50 €/mq

questo valore è adatto a terreni di grandi dimensioni mentre per lotti relativamente piccoli sono più vicine al valore di mercato le risultanze delle stime delle agenzie immobiliari di zona.

Terreni con caratteristiche simili in vendita su siti specializzati riportano una media di € 10,00/mq.

Prezzo della compravendita del 2017 € 13.000,00. La destinazione d'uso è rimasta immutata.

5.0 STIMA DEI BENI

La stima del bene è determinata dal prodotto tra la consistenza (C), il valore unitario (P) ed opportuni coefficienti correttivi (K) in base allo stato del bene e/o interventi da eseguire.

Sulla scorta dei dati precedentemente ottenuti volendo considerare come più attendibili i prezzi dei terreni in vendita alla data odierna, si procede alla stima del lotto secondo la formula:

$$V_m = (C \times P \times K)$$

5.1 LOTTO Unico

(C) Consistenza = mq 1643

(P) Valore unitario €/mq 10,00

(K) = deprezzamento 10% = 0,9

Valore di mercato mq1643 x €/mq 10,00 x 0,9=€ **14.787,00**

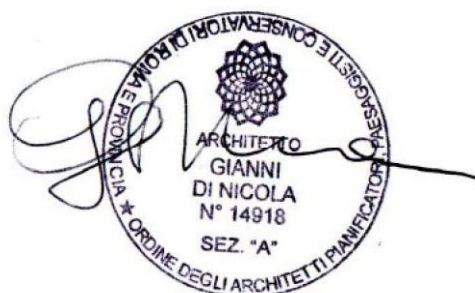
Valore di Stima (arrotondato)..... € 15.000,00

dove (K) deriva dalla somma delle voci sotto indicate:

- la strada di accesso pubblica in pessime condizioni.

Il tecnico

Arch. Di Nicola Gianni



SCHEMA RIASSUNTIVO L. G. n. 62/2025

LOTTO UNICO

Prezzo a base d'Asta € 15.000,00

Ubicazione:	NETTUNO (RM) via Ragusa snc
Diritto reale:	Proprietà
Quota:	1/1
Dati Catastali:	Foglio 6 Part. 373 seminativo Classe 3 Reddito dom. € 6,36 reddito agr. € 3,39
Sup. catastale:	mq 1643
Descrizione:	Terreno agricolo recintato su tutti i lati utilizzato come magazzino a cielo aperto per materiali edili dei quali c'è ancora qualche residuo.
Inquadramento:	L'immobile ricade nel PRG di Nettuno zona Rurale S/2
Destinazione:	Agricola.
Soggetto ad IVA:	No
Stato occupazione:	Libero