

Perizia Tecnica

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Committente: **Pocaforza Paolo** curatore del Fall.to n.60/2025 della società

*****OMISSIS*****

Comune: **Albano Laziale, Ardea e Ariccia (RM)**

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. LEGITTIMITA' EDILIZIA.....	3
2.1 BENE 1	3
2.2 BENE 2	4
3. DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI	5
3.1 BENE 1	6
3.2 BENE 2	11
3.3 BENE 3	13
3.4 BENE 4	16
4. CONCLUSIONI.....	19

I. PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Mauro Middei** nato a Velletri (Rm) il 05.08.1974, con studio in Velletri (Rm) in Via Colle Ottone Alto n. 108 ed iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 16213, e dei C.T.U. del Tribunale di Velletri con il n. 1674, è stato incaricato dal Sig. **Paolo Pocaforza** in qualità di curatore del Fall.to n.60/2025 della società *****OMISSIS*****, di redigere la presente perizia per descrivere ed individuare il valore del compendio immobiliare costituito da Beni situati nei Comuni di Albano Laziale, Ardea ed Ariccia (RM).

Il sottoscritto, dopo aver effettuato i dovuti accertamenti ed aver visionato la documentazione fornita dalla proprietà è in grado di affermare quanto segue.

Lo scrivente ha eseguito le operazioni peritali consistenti in:

1. Rilievo metrico e fotografico;
2. Acquisizione e valutazione della documentazione catastale;
3. Acquisizione e valutazione della documentazione comunale (parzialmente fornita dalla proprietà);

ed ha preso atto della consistenza dell'intero compendio immobiliare che è composto da:

1. BENE N.1: Piena proprietà di un Villino individuato catastalmente nel Comune di Albano Laziale (RM) al foglio 6, p.lla 1368 Sub 4, (int. 4) su tre livelli (piano terra, primo e seminterrato) di 6,5 vani e Sub 8, Box auto, al piano seminterrato del villino, di 29,00 mq. sito in Via di Muro Bianco 31-31A;
2. BENE N.2: Piena proprietà di un box auto individuato catastalmente nel Comune di Ardea (RM) in via Bologna n. 50 (entrata su Via Bolzano s.n.c. tra i civici 27 e 29a) al foglio 46, p.lla 333 Sub 30, (int. 11) al piano seminterrato, di mq. 53,00.

3. BENE N.3: Piena proprietà di due terreni individuati catastalmente nel Comune di Ariccia (RM) in via delle more al foglio 19:
 - P.lla 462, destinazione Uliveto di mq. 529,00;
 - P.lla 468, destinazione Uliveto di mq. 180,00.
4. BENE N.4: Piena proprietà di un terreno individuato catastalmente nel Comune di Ariccia (RM) in via Virgilio al foglio 6, p.lla 592, destinazione Bosco Ceduo di mq. 3.097,00.

Nella sentenza è citato anche un immobile con titolarità alla società oggetto del fallimento e precisamente: Proprietà Superficiaria per 1/1 di un immobile sito a Pomezia in Lungomare delle Meduse n. 110-112 distinto al C.F. del suddetto Comune al foglio 34, p.lla 121, sub. 2.

L'immobile era oggetto della concessione demaniale marittima n. 51 del 2002, intestata alla società ***OMISSIS***, con destinazione d'uso ristorante con veranda e parcheggio. Successivamente, con determina n. 289 del 10/03/2020, il Comune di Pomezia ha dichiarato la decadenza della suddetta concessione intestata alla medesima società (Allegato n.6).

2. LEGITTIMITA' EDILIZIA

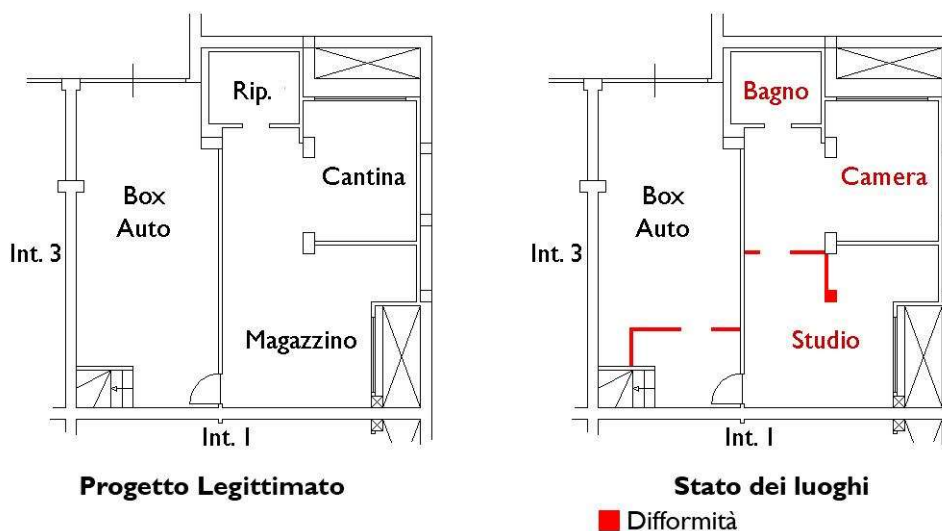
Si precisa che non vengono di seguito riportati i beni costituiti dal solo terreno.

2.1 BENE I

- **Permesso di Costruire n. 93/04-B rilasciato dal Comune di Albano Laziale in data 12/12/05 – Pratica Edilizia n.93/04 – Protocollo n.35743/05** per la costruzione di un edificio residenziale quadrifamiliare a nome di ***OMISSIS***.
- **D.I.A. in variante presentata in data 19/03/09 al Comune di Albano Laziale - Protocollo n.2758** per la realizzazione di opere interne al piano interrato a nome di ***OMISSIS***.

Rispetto al progetto approvato, l'appartamento presenta alcune difformità al piano seminterrato. In particolare, il box auto risulta separato dalla scala interna mediante la realizzazione di un tramezzo in muratura con porta di collegamento. Nella zona studio è stato inoltre realizzato un muro divisorio basso.

Secondo la destinazione d'uso prevista in progetto, l'intero piano seminterrato è un accessorio al residenziale, ma non residenziale, con ambienti identificati come magazzino, ripostiglio e cantina; allo stato attuale, invece, gli spazi risultano utilizzati come studio, camera e bagno, in difformità rispetto al titolo edilizio originario.



Le difformità relative alle tramezzature interne potranno essere legittimate mediante la presentazione di una CILA in sanatoria presso il Comune di Albano Laziale ed una variazione catastale.

La variazione delle destinazioni d'uso del piano seminterrato potrà invece essere regolarizzata ai sensi del cosiddetto *Decreto Salva Casa 2024* (D.L. 69/2024, convertito con modificazioni nella Legge 105/2024).

Nella presente valutazione immobiliare non viene considerata la variazione delle destinazioni d'uso dei locali, ancorché potenzialmente legittimabile, poiché tale procedura comporterebbe ulteriori valutazioni in ambito tecnico ed economico (ad esempio variazione dei subalterni, ecc.), mentre si tiene conto della possibilità di legittimare le tramezzature interne mediante CILA.

2.2 BENE 2

- **Licenza Edilizia n. 209/72 rilasciata dal Comune di Ardea in data 22/05/1974** per la costruzione di un edificio residenziale a nome di ***OMISSIS***.
- **Voltura di Licenza Edilizia n. 209/72 rilasciata dal Comune di Ardea in data 04/02/1976 prot. 898** per la costruzione di un edificio residenziale a nome di ***OMISSIS***.

- **Variante di Licenza Edilizia n. 209/72 rilasciata dal Comune di Ardea in data 24/07/1976 prot. 8987** per la variante di un edificio residenziale a nome di ***OMISSIS***.
- **Domanda di sanatoria per abusi edilizi presentata in data 27/09/1986** per il box auto n.11 posto al piano seminterrato a nome di ***OMISSIS*** Pratica presentata per la realizzazione delle tramezzature che costituiscono il box e per la sua destinazione d'uso. – Pratica in fase di completamento.

3. DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, 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.

Per la **stima degli edifici** si è giunti al valore commerciale, sempre tenendo in considerazione quanto precedentemente esposto ma, eseguendo la media aritmetica tra i valori conseguiti tramite una stima SINTETICA ed una stima ANALITICA, partendo sempre dal valore commerciale del bene determinato dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre I/2025). Questo valore è stato poi confrontato con i prezzi di vendita di immobili con le medesime caratteristiche nella stessa zona del bene considerato. Entrambi i metodi di stima partono dalla S.U.L. commerciale e dal Valore OMI ma:

- la stima SINTETICA valuta alcuni parametri (Taglio immobile, livello di piano, posizione, tipologia, ecc) che generano dei coefficienti moltiplicativi che adeguano, in modo puntuale, il valore commerciale all'immobile in oggetto;

- la stima ANALITICA si basa sulla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà considerando:

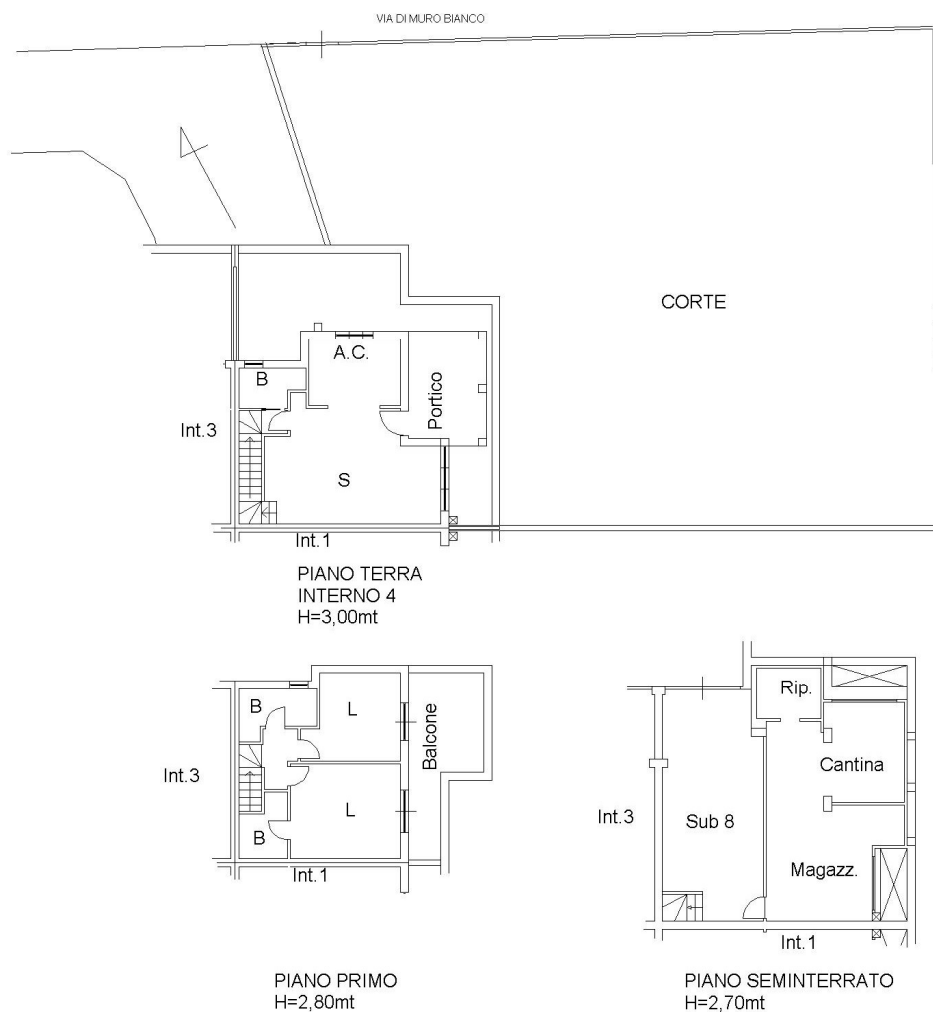
1. Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 7%);
2. S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 4%);
3. M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 3%);
4. A (Spese di amministrazione pari al 2%);
5. I (Imposte pari al 15%); 6)
6. II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

3.1 BENE I

- Piena proprietà di un Villino con giardino e box auto, sviluppato su 3 livelli, in via di Muro Bianco 31-31A, contraddistinto con l'interno 4, nel Comune di Albano Laziale (RM) e distinto al C.F. del suddetto Comune al Foglio 6, p.lla 1368 sub 4 (Villino) e sub 8 (Box Auto).

L'immobile oggetto di rilievo è un villino con accesso principale da Via di Muro Bianco n. 31, attraverso un cancello pedonale. Da questo si accede al lotto al piano terra, caratterizzato da un giardino e da una superficie pavimentata, che circonda l'abitazione sul lato nord-est.

Sul lato est è presente un portico che precede l'ingresso principale del villino. Il piano terra si sviluppa con una zona giorno in ambiente unico (open space) comprendente soggiorno e angolo cottura, oltre a un bagno di servizio. Una scala interna collega i piani dell'abitazione, consentendo l'accesso sia al piano primo sia al piano seminterrato.



Il piano primo è destinato alla zona notte e si compone di un disimpegno che distribuisce due camere da letto e un bagno. Entrambe le camere sono dotate di portafinestra con accesso ad un balcone comune, mentre la camera situata sul lato sud dispone di bagno privato.

Il piano seminterrato è accessibile sia tramite la scala interna, sia dalla rampa carrabile con accesso da Via di Muro Bianco n. 31A, in uso comune con l'interno n. 3. Da un disimpegno si accede al box auto e a una zona studio, quest'ultima in comunicazione con una camera ed un bagno.

Dai valori OMI si è determinato che, per destinazione residenziale, nel Comune di Albano Laziale (RM) nella zona C1/Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE si hanno:

Tipologia Ville e Villini:

- Valore Mercato OMI al 1° sem. 2025 - min: €/mq 1.800,00 e max: €/mq 2.600,00.
- Valore di Locazione OMI al 1° sem. 2025 - V.min €/mq 6,8 - V.max €/mq 10, si prende in considerazione il V.medio €/mq 8,4.

Calcolo Consistenza:

BENE N.1			
Destinazione	Sup. Lorda (mq.)	Coefficiente	Consistenza (mq.)
Abitazione	95,00	1,00	95,00
Ripostiglio	6,00	0,50	3,00
Cantina	21,00	0,50	10,50
Magazzino	21,00	0,50	10,50
Portico	12,00	0,50	6,00
Lastrico	35,00	0,10	3,50
Giardino	370,00	0,03	11,10
Balcone	18,00	0,25	4,50
Box - Auto	35,00	0,50	17,50
Superficie Convenzionale			161,60

STIMA SINTETICA

Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq).

La superficie convenzionale del bene è pari a 161,60 mq

Dove il valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Dove:

K1 (Taglio superficie, esclusa parte esterna) = 0,3

fino a 45 mq	1
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
oltre 150 mq	0

K2 (Livello di piano) = 1

piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico / villino	1

Valore normale = €/mq 1.800 + (€/mq 2.600 - €/mq 1.800) X (0,3 + 3 X 1) / 4 = €/mq 2.460,00.

Si precisa inoltre che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali: i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale; i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare i seguenti parametri valutativi (Tab. I) riferiti all'immobile in oggetto da cui si ricava il Valore normale unitario.

Tab. I

CARATTERISTICHE AMBIENTALI		ETA'		TIPOLOGIA		POSIZIONE	
OTTIMI BUONI MEDIOCRI SCADENTI	1,05	ANNI		VILLA	2,00	CENTRALE	1,40
		FINO A 5	1,00	VILLINO	1,40	SEMIPERIFERICA	1,20
	1,00	TRA 6 E 20	0,90	FAB. CIVILE	1,25	PERIFERICA	1,00
	0,95	TRA 20 E 50	0,80	FAB. ECONOMICO	1,05	DEGRADATA	0,90
	0,90	OLTRE 50	0,70	FAB. POPOLARE	0,80		
				FAB. RURALE	0,70		

PANORAMA-ORIENTAMENTO		CARATTERI TECNOLOGICI		STATO DI CONSERVAZIONE		COEFF. RESULTANTE = 1,01
OTTIMA	1,00	OTTIMI	1,00	NORMALE	1,00	
MEDIA	0,90	BUONI	0,90	MEDIOCRE	0,80	
SCADENTE	0,60	MEDIOCRI	0,80	SCADENTE	0,60	
		SCADENTI	0,70			

Valore normale unitario = (€/mq 2.460,00 x 1,01) = €/mq 2.484,60

Il Valore immobiliare dell'edificio è pari a:

€/mq 2.484,60 x 161,60 mq = € 401.511,36 arrotondato ad € 400.000,00

(diconsi in cifra tonda Euro **Quattrocentomila/00cent**)

STIMA ANALITICA

Valore di locazione: €/mq 8,40 x 161,60 mq = € 1.357,44 arrotondato ad € 1.300,00)

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 30% per cui la media annua del RMA (netto) è: € 15.600,00 x 0,70 = € 10.920,00.

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 10.920,00 x 100 / 3,5 = € 312.000,00 **arrotondato ad € 310.000,00** (diconsi in cifra tonda Euro **Trecentodiecimila/00cent**).

Si ottiene, quindi, che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, possa scaturire dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima e pertanto ascende al seguente:

VALORE DI MERCATO STIMATO: (€ 400.000,00 + € 310.000,00) / 2 = € 355.000,00

(diconsi in cifra tonda Euro Trecentocinquantacinquemila/00cent).

Dall'esperienza del sottoscritto sia ha che le spese da sostenere per legittimare lo stato dei luoghi, come sopra descritto, è pari a:

1. Spese tecniche per la redazione e presentazione della pratica in comune ed in catasto € 3.500,00 oltre oneri di legge (IVA ed INARCASSA) per complessivi € 4.440,80;
2. Oneri e diritti da pagare al Comune di Albano Laziale: € 300,00;
3. Spese varie per bolli, catasto ed oblazione: € 1.000,00.

Riassumendo si ha che il valore delle spese da sostenere è pari a: € 5.740,80 arrotondato ad **€ 6.000,00**

(diconsi in cifra tonda Euro **Seimila/00cent**)

Pertanto, il **Valore stimato del BENE I** è pari a:

€ 355.000,00 - € 6.000,00 = € 349.000,00 **arrotondato ad € 350.000,00**

(diconsi in cifra tonda Euro **Trecentocinquantamila/00cent**).

3.2 BENE 2

- Piena proprietà di un Box Auto posto al piano interrato di un edificio multipiano in via Bologna n.50 (entrata su Via Bolzano s.n.c. tra i civici 27 e 29a) contraddistinto con l'interno I I, con una superficie catastale di 53,00 mq distinto al C.F. del Comune di Ardea (RM) al Foglio 46, P.Illa 333, Sub 30.

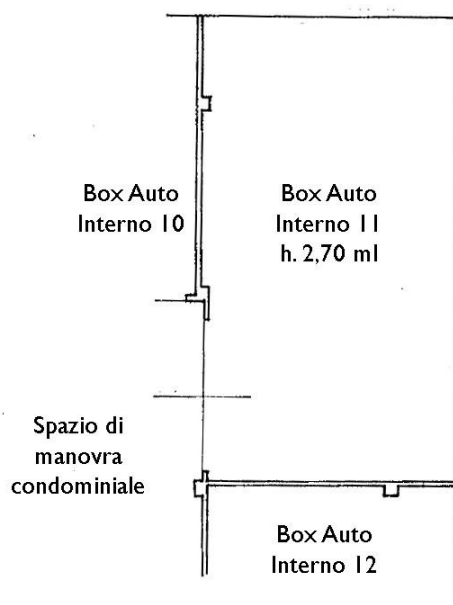
L'unità immobiliare è costituita da un box auto ubicato al piano interrato di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, destinato in prevalenza ad uso residenziale.

Il box auto si presenta come un ambiente unico di forma regolare, con una superficie catastale complessiva di circa mq 53,00 ed altezza interna ml 2,70 conforme agli standard edilizi previsti per locali accessori di tale tipologia. Le strutture portanti sono realizzate in cemento armato.

L'accesso carrabile avviene da Via Bologna n. 50, attraverso un cancello metallico condominiale motorizzato, che immette su una rampa di discesa e su uno spazio comune di manovra. Da tale area si accede direttamente al box auto tramite serranda metallica.

L'unità risulta conforme, per dimensioni e destinazione d'uso, alla tipologia tipica di locale adibito ad autorimessa pertinenziale.

Con determina n. 358/09 del 01/10/2009 (Pratica n. 199/07, Reg. Gen. n. 1466 del 06/10/2009), il terreno identificato al Foglio 46, particelle 333 e 375, sul quale è ubicato il bene oggetto di stima, risulta liquidato dagli usi civici.



Dai valori OMI si è determinato che, per destinazione residenziale, nel Comune di Ardea (RM) nella zona E6/Suburbana/MARINA DI ARDEA - MARINA DI TOR SAN LORENZO - LE SALZARE (LUNGO MARE TOR SAN LORENZO) si hanno:

Tipologia Abitazioni civili:

- Valore Mercato OMI al 1° sem. 2025 - min: €/mq 1.100,00 e max: €/mq 1.600,00.
- Valore di Locazione OMI al 1° sem. 2025 - V.min €/mq 5 - V.max €/mq 7, si prende in considerazione il V.medio €/mq 6.

Calcolo Consistenza:

BENE N.2			
Destinazione	Sup. Lorda (mq.)	Coefficiente	Consistenza (mq.)
Box - Auto	53,00	0,50	26,50
Superficie Convenzionale			26,50

Per l'immobile in oggetto è in corso di completamento la pratica di sanatoria edilizia presso il Comune di Ardea, finalizzata alla regolarizzazione urbanistica.

Conseguentemente, ai fini della presente valutazione immobiliare, si è proceduto a stimare il valore del bene esclusivamente sulla base del canone di locazione potenziale, assumendo la redditività come principale parametro di riferimento.

Pertanto:

Valore di locazione: €/mq 6 x 26,50 mq = € 159,00

Le detrazioni complessive ammontano a: $Q+S+M+A+I+II = 30\%$ per cui la media annua del RMA (netto) è: $€ 1.908,00 \times 0,70 = € 1.335,60$.

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: $€ 1.335,60 \times 100 / 3,5 = € 38.160,00$ arrotondato ad **€ 38.000,00** (diconsi in cifra tonda Euro **Trentottomila/00cent**).

Dall'esperienza del sottoscritto sia ha che le spese da sostenere per il completamento della pratica in sanatoria per legittimare l'immobile presso l'U.T.C., per spese tecniche e oneri da versare al comune possono essere quantificati forfettariamente a circa il 15% e pertanto pari ad € 5.700,00

Pertanto, il **VALORE DI MERCATO STIMATO** del bene oggetto della presente stima è pari a: $€ 38.000,00 - € 5.700,00 = € 32.300,00$ arrotondato ad **€ 30.000,00**

(diconsi in cifra tonda Euro **Trentamila/00cent**).

Valore stimato del BENE 2 è pari a: **€ 30.000,00**

(diconsi in cifra tonda Euro **Trentamila/00cent**).

3.3 BENE 3

- Piena proprietà di due terreni con destinazione uliveto con una superficie complessiva di 709,00 mq, distinti al C.T. del Comune di Ariccia (RM) al Foglio 19, P.lle 462-468.

I terreni in oggetto costituiscono un appezzamento di terreno con destinazione catastale ad uliveto, caratterizzato da una forma planimetrica pressoché rettangolare.

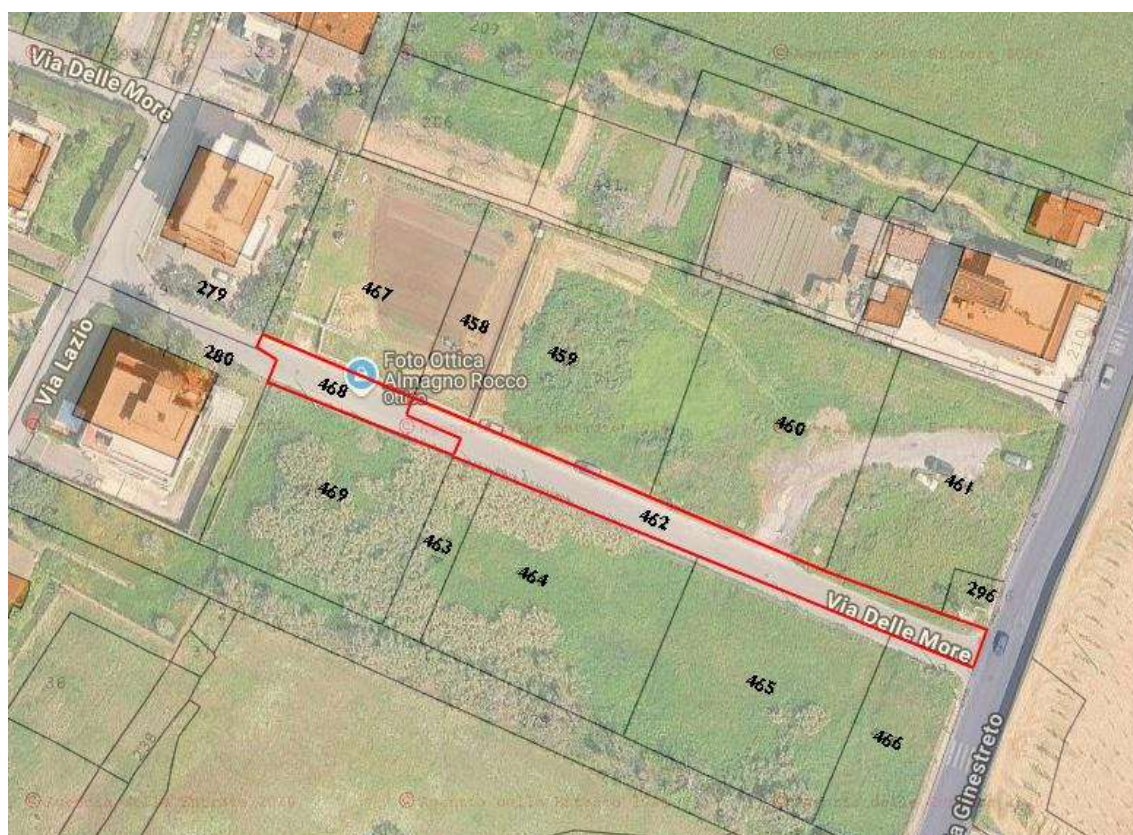
L'area si sviluppa in continuità con le particelle catastali 296, 461, 460, 459, 458, 467 e 279 posizionandosi lungo il lato sud delle stesse, e con le particelle 280, 469, 463, 464, 465 e 466, posizionandosi lungo il lato nord delle stesse.

Attualmente, sulle particelle è presente una strada asfaltata denominata "Via delle More" che si collega sul lato Est a Via Ginestreto e sul lato Ovest a Via Lazio. Si ritiene che le particelle 462 e 468 non siano state indicate per errore negli atti di compravendita pregressi.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 33/19, acquisito in data 08/05/2019, risulta che:

- la particella 462 ricade nel P.R.G. (Piano Regolatore Generale) nelle zone EI (Rurale di completamento) e RS (Rispetto stradale);
- la particella 468 ricade nella zona EI (Rurale di completamento).

Inoltre, entrambi i terreni insistono in area soggetta a vincolo ai sensi del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico).



La stima dei terreni si è basata sui valori agricoli medi dell'ufficio del territorio di Roma (Regione Agraria n°: 10 Colline litoranee dei colli alban, Comuni di: Albano Laziale, Ariccia, Castel Gandolfo, Lanuvio, Colonna, Frascati, Genzano di Roma, Grottaferrata, Marino, Montecompatri, Monte Porzio Catone, Nemi, Rocca di Papa, Rocca Priora, Velletri, Lariano, Ciampino), relativi all'anno 2022 (Tab.2), da dove si evince il corrispettivo valore ad Ha delle colture.

Si prende in considerazione il valore per i terreni incolti considerato che sui terreni in oggetto insiste una strada.

REGIONE AGRARIA N°: 10 COLLINE LITORANEE DEI COLLI ALBANI Comuni di: ALBANO LAZIALE, ARICCIA, CASTEL GANDOLFO, LANUVIO, COLONNA, FRASCATI, GENZANO DI ROMA, GROTTAFERRATA, MARINO, MONTECOMPATRI, MONTE PORZIO CATONE, NEMI, ROCCA DI PAPA, ROCCA PRIORA, VELLETRI, LARIANO, CIAMPINO				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	9100			
BOSCO D'ALTO FUSTO	11700			
CANNETO	7600			
CASTAGNETO	28000			
FRUTTETO	49000			
INCOLTO PRODUTTIVO	4000			
ORTO	59000			
ORTO IRRIGUO	73000			
PASCOLO	9300			
PASCOLO ARBORATO	9300			
PASCOLO CESPUGLIATO	9300			
PRATO	34000			
PRATO IRRIGUO	36000			
SEMINATIVO	39000			
SEMINATIVO ARBORATO	39000			
SEMINATIVO IRRIGUO	52000			
ULIVETO	36200			
VIGNETO	60000			

Per i terreni a destinazione Incolto produttivo il valore per Ha è pari ad € 4.000,00 e quindi il corrispettivo Valore del terreno al mq è pari ad € 0,40.

Pertanto il **Valore stimato del Bene 3** è pari a:
 $\text{€ } 0,40 \times \text{mq } 709,00 = \text{€ } 283,60$ arrotondato ad **€ 280,00**
 (diconsi in cifra tonda Euro **Duecentottanta/00cent**).

3.4 BENE 4

- Piena proprietà di un terreno con destinazione bosco ceduo con una superficie di 3.097,00 mq, distinto al C.T. del Comune di Ariccia (RM) al Foglio 6, P.la 592.

Il terreno in oggetto costituisce un appezzamento con destinazione catastale a bosco ceduo, avente conformazione planimetrica pressoché quadrangolare. L'area confina a Nord e a Est con la particella catastale n. 334, a Sud con la particella n. 593 e ad Ovest con la particella n. 1055. L'accesso al lotto avviene da Via Virgilio, tramite percorso carrabile non sistemato e in precarie condizioni manutentive.

Il terreno si presenta in stato di abbandono, privo di coltivazioni in atto e caratterizzato da vegetazione spontanea. Si rileva la presenza diffusa di essenze arboree ed erbacee di tipo autoctono, cresciute in modo disordinato in assenza di interventi di manutenzione o gestione agronomica.

La superficie non risulta livellata né soggetta a recenti lavorazioni agricole, presentando un aspetto incolto e naturale.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 33/19, acquisito in data 08/05/2019, risulta che:

- ricade nel P.R.G. (Piano Regolatore Generale) nella zona C3 (Residenziale di Espansione).
- ricade nel vincolo paesaggistico giusto D.M. del 29/08/59, confermato nella propria efficacia dall'art.157 del D.Lgs. n.42/04;
- ricade nel vincolo archeologico ai sensi dell'art. 142, c. I, lett. m) del D.Lgs. n. 42/04;
- è ricompreso nella perimetrazione del Parco suburbano dei Castelli Romani, istituito con L.R. n. 2/1984;
- è sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/23.

Il terreno, ricadendo nella zona C3 secondo la variante del PRG di Ariccia adottata dal Comune con delibera n.31 del 18/07/24 ha la seguente normativa:

Art. 35. sottozona C3 – Zone di espansione per l'acquisizione degli standard

1. Sono comprese in questa sottozona le aree incluse o a confine con tessuto urbano esistente, in parte pianificato dal precedente PRG e in parte sorto spontaneamente. Queste aree di espansione hanno perso la loro peculiarità agricola e hanno lo scopo di far acquisire al patrimonio pubblico le aree necessarie al soddisfacimento dello standard per l'edificato esistente e per quello di nuova costruzione.
2. In tale sottozona è prevista l'acquisizione gratuita al patrimonio pubblico delle aree necessarie al soddisfacimento del fabbisogno di standard.
3. E' prevista l'applicazione di parametri e criteri di eco sostenibilità nella realizzazione dei manufatti architettonici secondo quanto previsto dalle normative vigenti.
4. Nella sottozona C3 il piano si attua con modalità indiretta di iniziativa pubblica, privata o mista di cui all' Art. 6 delle presenti norme, ovvero nel caso di lotti inferiori ai 20.000 mq secondo quanto previsto dall'Art.7 delle presenti norme con permesso di costruire assistito da convenzione a condizione che siano rispettati i parametri urbanistici di cui al comma seguente.
5. Il piano attuativo dovrà prevedere la cessione gratuita, tramite atto d'obbligo, convenzione o atto similare, di parte della superficie territoriale e dovrà rispettare i seguenti parametri:
 - IFT medio 0,50 mc/mq.
 - Area privata 50% della ST.
 - Area pubblica in cessione gratuita 50% della ST.
 - H max 10,50 ml.
 - Lotto minimo: 500 mq.
6. Sono consentiti gli usi: U1 Residenziale, U2 Turistico Ricettivo, U4 Direzionale, U5.1 Commerciale al dettaglio.

Tale variante al PRG, tuttavia, non risulta approvata definitivamente dalla Regione Lazio.

Per questo motivo, nonostante il terreno ricada in un'area edificabile attualmente non risulta possibile realizzare una costruzione sopra di esso. Infatti la soc. Le Sfere D'Oro ha presentato un progetto per la realizzazione di un villino penta famigliare in data 29/01/1991 che non ha avuto seguito.



La stima dei terreni si è basata sui valori agricoli medi dell'ufficio del territorio di Roma (Regione Agraria n°: 10 Colline litoranee dei colli alban, Comuni di: Albano Laziale, Ariccia, Castel Gandolfo, Lanuvio, Colonna, Frascati, Genzano di Roma, Grottaferrata, Marino, Montecompatri, Monte Porzio Catone, Nemi, Rocca di Papa, Rocca Priora, Velletri, Lariano, Ciampino), relativi all'anno 2022 (Tab.2), da dove si evince il corrispettivo valore ad Ha delle colture.

REGIONE AGRARIA N°: 10 COLLINE LITORANEE DEI COLLI ALBANI Comuni di: ALBANO LAZIALE, ARICCIA, CASTEL GANDOLFO, LANUVIO, COLONNA, FRASCATI, GENZANO DI ROMA, GROTTAFERRATA, MARINO, MONTECOMPATRI, MONTE PORZIO CATONE, NEMI, ROCCA DI PAPA, ROCCA PRIORA, VELLETRI, LARIANO, CIAMPINO				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	9100			
BOSCO D'ALTO FUSTO	11700			
CANNETO	7600			
CASTAGNETO	28000			
FRUTTETO	49000			
INCOLTO PRODUTTIVO	4000			
ORTO	59000			
ORTO IRRIGUO	73000			
PASCOLO	9300			
PASCOLO ARBORATO	9300			
PASCOLO CESPUGLIATO	9300			
PRATO	34000			
PRATO IRRIGUO	36000			
SEMINATIVO	39000			
SEMINATIVO ARBORATO	39000			
SEMINATIVO IRRIGUO	52000			
ULIVETO	36200			
VIGNETO	60000			

Per i terreni a destinazione Bosco Ceduo il valore per Ha è pari ad € 9.100,00 e quindi il corrispettivo Valore del terreno al mq è pari ad € 0,91.

Pertanto il **Valore stimato del Bene 4** è pari a:
 $\text{€ } 0,91 \times \text{mq } 3.097,00 = \text{€ } 2.818,27$ arrotondato ad **€ 2.800,00**
 (diconsi in cifra tonda Euro **Duemilaottocento/00cent**).

4. CONCLUSIONI

A seguito delle deduzioni sopra esposte si ha che il VALORE DI MERCATO degli immobili oggetto della presente perizia è pari a:

BENE	COMUNE	CATASTO	PIANO	TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO
N.1	ALBANO	C.F. - F. 6, P.LLA 1368, SUB. 4-8	SI - T - PI	APPARTAMENTO CON BOX AUTO	350.000,00 €
N.2	ARDEA	C.F. - F. 46, P.LLA 333, SUB. 30	SI	BOX AUTO	30.000,00 €
N.3	ARICCIA	C.T. - F. 19, P.LLE 462-468	T	TERRENI	280,00 €
N.4	ARICCIA	C.T. - F. 6, P.LLA 592	T	TERRENO	2.800,00 €
TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE					383 080,00 €

Velletri, lì 27.03.2026

IL TECNICO

ARCH. MAURO MIDDEI

Allegati:

- Allegato 1 – Documentazione fotografica;
- Allegato 2 – Documentazione catastale;
- Allegato 3 – Documentazione comunale;
- Allegato 4 – Verbale di consegna immobile;
- Allegato 5 – Atti di compravendita;
- Allegato 6 – Concessione demaniale marittima;
- Allegato 7 – Trascrizioni ipotecarie;
- Fatture e liquidazione;
- Perizia Privacy.