

## TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

N RGE 185/2017 - RELAZIONE PERITALE STIMA VALORE - Garante

Il sottoscritto Ing. Vincenzo Perreca, adempiendo all'affidamento dell'incarico contenuto nel verbale di giuramento del giudice per l'esecuzione, Dott.sa Alessandra Dominici, risponde ai quesiti chiesti:

Risposta al quesito n.1

- Verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c..
- L'esame preliminare della documentazione ha confermato che il creditore procedente ha optato per il deposito del Certificato Notarile che certifica atti acquisti e trascritti in data antecedenti di 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Elenco le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli in essere:

Ipoteca volontaria 31/10/2006 Reg,Gen. 72218 Reg.Part. 17845

Ipoteca volontaria 03/03/2010 Reg,Gen. 13288 Reg.Part. 2496

Fallimento Trib. Roma 21/09/2016 n.729/2016

Ipoteca Giudiziaria 29/05/2017 n. 21301/3301

acquisiti i certificati di destinazione urbanistica

Risposta al quesito n.2

Il 25 marzo 2019 alle ore 11 mi sono recato ad Anguillara Sabazia ed insieme al Sig. [REDACTED], marito della sig.ra [REDACTED] eseguita non disponibile per impegni (documento 1), immettendomi in una traversa di Via Comunale di Martignano, sono arrivato in località "I Cavoni", dove sono presenti gli immobili per l'inizio delle operazioni peritali (foto 1).

Per accedere alla suddetta località è necessario entrare nell'area con ingresso limitato per l'istituzione di una zona ZTL per il controllo degli accessi regolamentati da varchi elettronici. I proprietari degli immobili possono accedere con veicoli a motore.

Da Via Comunale di Martignano, strada sterrata, è presente una traversa, non segnalata, dalla quale, percorsi circa 700m, si arriva agli immobili; la traversa, molto probabilmente strada privata interpoderale o tratturo, non ha un fondo stradale stratificato ed è di difficile accesso in quanto non viene mantenuta, soprattutto



non viene tagliata la vegetazione laterale che ne ostruisce la percorrenza di autoveicoli non adatti al fuoristrada.

I confini delle varie particelle di terreno, complessivamente nove, con altri proprietari sono abbastanza bene identificabili per la presenza, di recinzioni con filo spinato o parti di esso, o di fossi o di strada. Parte dei terreni, da immagini satellitari di qualche anno fa, sono stati lavorati ma attualmente sembrano incolti o utilizzati come pastorizia per ovini (foto 2 e foto 3).

I vari appezzamenti di terreno sono tutti confinanti fra loro, e sono approssimativamente identificabili come un poligono, largo circa 250m e lunga 750m, esposto a Sud, su un unico versante di una vallata avente direzione Nord/Ovest – Sud/Est, alla cui estremità inferiore, compluvio, è presente l'accesso dalla suddetta viabilità interpoderale, ed i vari manufatti. La parte superiore a Nord, linea di displuvio di tale vallata, confina con la strada “Via Comunale di Martignano” che, in quel tratto, separa il Comune di Anguillara Sabazia con quello di Roma. Da tale zona, la più orograficamente elevata, è visibile un particolare scorcio del Lago di Bracciano e di Anguillara Sabazia (foto 4). La superficie catastale complessiva è di circa 183.924mq ovvero 18 ettari, 39 are e 24 centiare.

Gli immobili iscritti al catasto urbano oggetto della perizia, siti nel Comune di Anguillara Sabazia, sono:

- 1) Stalla foglio 2, ppc 312 - C/6 cl.6 – Consistenza mq 740 – Superficie catastale mq 780 – Rendita €1.758,02; (documento 2)
- 2) Abitazione foglio 2, ppc 314 sub 1 - A/2 cl.3 - Consistenza 4,5 vani – Superficie catastale mq 82 – Rendita €639,12; (documento 3)
- 3) Magazzino foglio 2, ppc 314 sub 2 - C/2 cl.9 - Consistenza mq 60 – Superficie catastale mq 77 – Rendita €102,26; (documento 4)
- 4) Magazzino foglio 2, ppc 315 - C/2 cl.9 - Consistenza mq 23 – Superficie catastale mq 30 – Rendita €39,20; (documento 5)
- 5) Magazzino foglio 2, ppc 313 - C/2 cl.8 - Consistenza mq 341 – Superficie catastale mq 369 – Rendita €493,11; (documento 6)
- 6) Tettoia foglio 2, ppc 367 - C/7 cl.U - Consistenza mq 300 – Superficie catastale mq 304 – Rendita €201,42. (documento 7)

Gli immobili iscritti al catasto terreno oggetto della perizia, siti nel Comune di Anguillara Sabazia, sono (documento 8 e 9):



- 1) Terreno foglio 2, ppc 55 - seminativo cl.3 - are 16,20 - reddito Dominicale €11,20 – reddito Agrario €5,86;
- 2) Terreno foglio 2, ppc 56 - bosco ceduo cl.3 - are 97,40 - reddito Dominicale €7,04 – reddito Agrario €2,52;
- 3) Terreno foglio 2, ppc 80 - seminativo cl.2 - are 88,30 - reddito Dominicale €91,21 – reddito Agrario €41,04;
- 4) Terreno foglio 2, ppc 82 - seminativo cl.3 - are 10,50 - reddito Dominicale €10,85 – reddito Agrario €4,88;
- 5) Terreno foglio 2, ppc 83 - seminativo cl.3 - are 95,10 - reddito Dominicale €66,31 – reddito Agrario €34,38;
- 6) Terreno foglio 2, ppc 84 - seminativo cl.2 - ettari 1,0105 - reddito Dominicale €104,38 – reddito Agrario €46,97;
- 7) Terreno foglio 2, ppc 179 - bosco ceduo cl.3 - are 21,10 - reddito Dominicale €1,53 – reddito Agrario €0,54;
- 8) Terreno foglio 2, ppc 265 - seminativo cl.4 - are 77,00 - reddito Dominicale €31,81 – reddito Agrario €19,88;
- 9) Terreno foglio 2, ppc 366 - seminativo cl.4 - ettari 13,3259 - reddito Dominicale €550,54 – reddito Agrario €344,09.

Il primo edificio residenziale, ppc 314 sub 1 che insiste sulla ppc 84, a base rettangolare, è una abitazione a piano terreno (foto 5,6,7, e 8), con presumibilmente chiusura perimetrale verticale portante in muratura di blocchi squadri di tufo e rifinito esternamente con intonaco civile e tinteggiato di color bianco; la copertura è inclinata a 2 falde, con orditura di travi in legno e tegole marsigliesi poste superiormente. E' in aderenza con il magazzino sub.2 e non stato possibile accedervi in quanto completamente contornato da rovi spontanei che ne impediscono l'accesso. Le aperture delle finestre, oramai mancanti e/o divelte, ed i scorci che si riescono ad intravedere denotano uno stato di abbandono totale da svariati anni.

L'edificio magazzino, ppc 314 sub 2, che insiste sul terreno ppc 84, in aderenza con il sub.1, non differisce dal precedente; non è possibile accedervi, per il medesimo motivo. Delle tegole della copertura non sono in posizione, e sull'angolo Nord-Ovest la copertura inizia a cedere.

Tale complesso immobiliare è, da analisi superficiale esteriore, al limite della stabilità.



L'edificio magazzino, ppc 315, che insiste sul terreno ppc 265, è completamente sormontato da rovi e vegetazione spontanea e non è possibile addirittura vedere, sia le mura nella loro interezza, sia la copertura (foto 9). E' difficilmente identificabile vista la sua modesta entità. E da ritenersi in completo abbandono.

L'edificio magazzino, ppc 313, che insiste sul terreno ppc 84, parallelo al primo edificio, a base rettangolare, è parzialmente visibile e presenta una chiusura perimetrale verticale portante in muratura di blocchi squadri di tufo a vista con interposta malta e non rifinito esternamente (foto 10,11,12,13 e 14). Si notano delle travi e dei pilastri in calcestruzzo armato; la copertura è completamente mancante e doveva essere inclinata, per una parte, a 2 falde per la presenza del triangolo, timpano sul frontone, con funzione di supporto strutturale alla copertura. Internamente non è visibile una forma di pavimentazione di nessun genere solo terra/prato, piante spontanee, come il fico, e rovi. Delle parti di pareti non sono visibili per la presenza di vegetazione spontanea. Sono presenti delle finestre sulle pareti. E' lungo circa 32m x 11m ed è in completo abbandono. Forse inizialmente aveva una copertura di lamiera metallica, ma non sono presenti, perlomeno a vista, parti della copertura a terra.

L'edificio tettoia, ppc 367 che insiste sul terreno ppc 366, a base rettangolare 10x30m, è realizzato con struttura metallica intelaiata portante, è aperto sui 4 lati, ed ha una copertura a 2 falde in lastre ondulate in quello se presumibilmente è fibrocemento tipo "Eternit" (foto 15,16,17, e 18). Ha una pavimentazione piana in calcestruzzo armato ed ogni 5 metri ha i montanti verticali in profilato a sezione circolare, sui quale si appoggia la capriata a traliccio reticolare intelaiato in acciaio. Tra le travi sono presenti delle orditure di supporto statico, sulle quali si appoggia la copertura. Parte della copertura si inizia a rompere ed è reale il pericolo di distacchi parziali delle lastre ondulate. L'altezza della copertura è di 4-5 metri dal suolo.

L'edificio stalla, ppc 312 che insiste sui terreni ppc 84 e ppc 265, è il più grande (foto 19,20,21,22,23,24,25,26,27, e 28). Presenta una base rettangolare, circa 36x20m, con pareti perimetrali di chiusura in muratura in blocchi quadrati di tufo a faccia vista, con interposta malta senza rifiniture superficiali. E' allineata nella direzione longitudinale Nord/Est-Sud/Ovest. Ha una copertura superiore in lastre ondulate tipo "Eternit" di fibrocemento a due falde sul senso longitudinale dell'edificio. Sulle pareti verticali si notano i pilastri in cemento armato che sorreggono, insieme ad altri pilastri metallici, la capriata a traliccio reticolare in acciaio intelaiato. L'altezza al colmo è di 5,30m mentre sulla linea della gronda l'altezza è di circa 2,8m dal piano campagna. L'interasse dei pilastri è di 5m. Centralmente e longitudinalmente è presente una larga viabilità in calcestruzzo larga 5,50 m con ai lati, ribassati di circa 0,6m, la stabulazione per i bovini larga circa 6,30m. Tra la viabilità e la stabulazione,



sulla piattaforma in calcestruzzo è presente un canale incassato, la mangiatoia; tra le pareti e la linea della grondaia la superficie è aperta per circa 0,80m per il passaggio di aria. Al centro, sui lati corti, sono presenti le due grandi aperture di accesso ai mezzi agricoli, generalmente trattori, Su una estremità laterale del lato Sud, è aderente un'appendice edilizia, la struttura per la mungitura; misura circa 10x7m ed è composta dalla sala mungitura, e da due restanti ambienti tecnici. L'altezza interna è di 2,75m con una copertura a vista in lastre ondulate in fibrocemento e superiormente, una ulteriore copertura, visibile da parti mancanti delle lastre ondulate, che sembra essere in laterizio. La copertura della stalla in cemento-amianto è per metà completamente crollata. Anche la parte della mungitura è in completo stato di abbandono con rovi e vegetazione spontanea che esternamente la ricoprono sui lati.

Il terreno, ppc 80 seminativo cl.2 di circa 8.830mq è in leggera pendenza piano ed è circa rettangolare, posizionato nella parte bassa della vallata, delimitato dalla strada di accesso ed il "Fosso dei Cavoni" che sono aderenti in quel tratto. Confina con le ppc 41, 78, 81, 82 e 366.

Il terreno, ppc 82 seminativo cl.2 di circa 1.050mq è in piano ed è circa rettangolare, posizionato nella parte bassa della vallata. Confina con le ppc 80, 81, 84, e 265.

Il terreno, ppc 83, seminativo cl.3 di circa 9.510mq è in piano ed è circa rettangolare, stretto e lungo posizionato nella parte bassa della vallata, delimitato tra la strada di accesso ed il "Fosso dei Cavoni". Confina con le ppc. 81, 84, 85, 78, 79 e 86.

Il terreno, ppc 84 seminativo cl.2 di circa 10.100mq è in leggera pendenza ed è circa rettangolare ed all'interno sono presenti gli edifici ppc. 313-314 e per metà circa l'edificio stalla ppc 312. Confina col le ppc, 80, 265, 266, e 83.

Il terreno, ppc 265 seminativo cl.2 di circa 7.700mq è parzialmente in leggera pendenza e parzialmente in pendenza, è circa rettangolare ed all'interno sono presenti gli edifici ppc. 315, e per metà circa l'edificio stalla ppc 312. Di fronte alla stalla è intravedibile una struttura incassata nel terreno su tre lati con misure stimate 14x6m; molto probabilmente un ricovero per il fieno. Il terreno confina con le ppc, 84, 316, 366, e 82.



Il terreno, ppc 55 seminativo cl.3 di circa 1.620mq è situato lungo il versante del “Fosso di Chiarella” con il quale confina, ha forma triangolare. Confina con le ppc, 179, 56,44, 40, e 42.

Il terreno, ppc 56 bosco ceduo cl.3 di circa 9.740mq è situato lungo il versante del “Fosso di Chiarella” con il quale confina , ha una forma molto allungata. Confina con le ppc, 366,44,55, e 179.

Il terreno, ppc 179 bosco ceduo cl.3 di circa 2.10mq è situato lungo il versante del “Fosso di Chiarella” con il quale confina, ha una forma stretta e rettangolare. Confina con le ppc, 55, 42, 43, 54, e 366.

Infine il terreno, ppc 366, seminativo cl.4 di circa 133.259mq confina a Nord con la strada “Via Comunale di Martignano” ed ha un andamento verso la vallata con tratti con decise pendenze. Confina con le ppc, 57, 179, 56, 44, 80, 265, e 316.

Risposta al quesito n.3

E’ accertata la conformità tra la descrizione del beni e quella contenuta nel pignoramento, per quanto riguarda l’individuazione degli stessi.

Risposta al quesito n.4

L’immobile ppc 312, stalla e mungitura, è accatastato nella posizione reale, ma era stato autorizzato, come da elaborato progettuale, su altra particella catastale, sempre dello stesso proprietario.

Risposta al quesito n.5

Il comune di Anguillara Sabazia si è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG); l’area interessata dal Piano ricade in Zona Territoriale Omogenea E, - Aree destinate alle attività Agricole - E2 – Zona agricola di rilevante pregio – 0,01 mc/mq.

Risposta al quesito n.6

Dopo aver chiesto al Comune l’accesso agli atti urbanistici relativi agli immobili, prendevo visione di quanto risultante.

Per la particella catastale 312, risulta un progetto (documento 10), con il timbro “favorevole” della commissione comunale edilizia in data 6/12/1978, e la



dichiarazione del Sindaco di parere favorevole alla realizzazione di una stalla in data 21/12/1978 (documento 11).

Per le particelle catastali, 313, 314 sub 1 e 2, e 315, risulta un progetto, n. progressivo 0804475100 (documento 12 e 13), con una Concessione Edilizia in sanatoria del 20/07/1995 (documento 14).

Per la particella catastale 367 “Tettoia” non risulta nessuna autorizzazioni chiesta.

Non è stato possibile verificare, per le ppc. 313,314 e 315, le corrispondenze con le planimetrie, anche catastali, approvate per l'impossibilità di accesso; pertanto è stato redatto elaborato planimetrico delle, stalla/mungitura, e tettoia (documento 15).

Per la ppc. 312, stalla, si è in presenza di difformità nella ubicazione della sala di mungitura in quanto, da progetto, risulterebbe staccato dalla stalla e di fianco al prospetto longitudinale, mentre realmente è in aderenza sul prospetto frontale; come indicato alla risposta n.4, la stessa stalla è posizionata sia sulla ppcc.84 che sulla ppc.265.

Non sono depositati i certificati di abitabilità e agibilità.

Gli edifici nelle condizioni in essere risultano praticamente senza valore economico in quanto decrepiti, senza manutenzione da svariati anni, e parzialmente in uno stato di pericolo, sia per la presenza di lastre in fibro-cemento che si stanno sfaldando, fratturando e rovinando a terra, sia per possibili cedimenti dovuti ad infiltrazioni di acqua dai tetti, e sia per atti di asportazione di infissi e/o vandalismi.

I costi di rimozione con trasporto a discarica autorizzata delle lastre ondulate di fibro-cemento delle coperture si aggirano, da colloqui telefonici con aziende specializzate del settore tra i 15 ed i 20 euro al metro quadrato, sia a quelle altezze sia a terra.

La tettoia, ppc. 367, non autorizzata andrà rimossa; l'eliminazione della copertura, e la sola leggera struttura metallica ne permettono comunque lo stazionamento come, per esempio pergolato per appendere prodotti da essiccare, correlata da comunicazione autorizzativa.

Ai sensi dell' art. 37 del D.P.R. 380/2001, gli illeciti risultano sanabili, esclusa la tettoia. Pertanto non è necessario il preliminarmente ripristino dello stato progettuale autorizzativo per gli illeciti non sanabili, e chiedere una SCIA o CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 per la restante modifica esterna.

Il costo dei diritti di segreteria e della sanzione in sanatoria vanno chiesti all'ufficio preposto che ne calcola esattamente il valore.

Per tutti i suddetti illeciti, si ritiene che il costo si attesti sui €3.000.

Il costo di un professionista per la redazione degli elaborati e di tutto quello che serve per le pratiche degli immobili si aggira sui 4.500€.



I terreni sono anche soggetti alla disciplina delle NTA del Piano del “Parco Naturale regionale di Bracciano e Martignano” in quanto ricadono nella zona di riserva generale B1 Bosco, B5 Pascolo, mentre gli edifici ricadono nella zona D5, Zona di promozione Economica e sociale, Conservazione recupero e riqualificazione del patrimonio esistente con ampliamenti del 20%.

Gli immobili si presentano tutti in avanzato stato di abbandono.

Gli immobili si trovano fuori dal centro urbano, in un contesto agricolo con case sparse. La viabilità esistente è pessima nel tratto dello sterrato. I confini sono sicuramente da ripristinare.

L'immobile della ppc. 312, stalla e sala mungitura, è stato autorizzato per 796 mq e 2796 mc, e realmente dovrebbe avere un superficie intorno ai 790mq .

Il deposito, ppc 313, 11x32m ,è stato autorizzato per circa 352mq,

L'abitazione ppc 314 sub 1, 9x8,7m, è stata autorizzata per circa 78mq.

Il deposito ppc 314 sub 2, 9x8,2m, è stata autorizzata per circa 74mq.

Il magazzino, ppc 315, 7x8,6m ,è stato autorizzato per circa 60mq,

La tettoia, ppc 367, 30x10m, non è stata autorizzata e misura circa 300mq.

La superficie complessiva autorizzata stimata è di circa 1.354mq.

La cubatura complessiva autorizzata stimata alla gronda è di circa 4.488mc.

La superficie boschiva è di circa 11.850mq, mentre quella a pascolo è di circa 172.074mq, per un totale di 183.924mq, ovvero 18 ettari 39 are e 24 centiare.

La cubatura autorizzativa calcolata sulla somma di tutti i terreni, con l'indice di cubatura indicato nel PRG del Comune di Anguilla Sabazia pari a 0,01 mc al mq, è dunque di circa 1.840mc, circa 613mq ipotizzabili, contro i 4.488mc autorizzati.

Risposta al quesito n.7

Ipoteca Giudiziale 29/05/2015 n. 21301/3301

Trascrizione Verbale Pignoramento 27/09/2017 n. 44054/30575

Risposta al quesito n.8

E' possibile vendere i beni in più lotti, in virtù della presenza di varie particelle catastali.



Risposta al quesito n.9

Il bene è pignorato in toto.

Risposta al quesito n.10

Gli immobili sono liberi e non locati. Gli immobili sono pignorati in toto e sono attualmente nel pieno possesso dell'esecutata, essendo proprietaria.

E' stato dichiarato e firmato dal marito della esecutata, in quanto la stessa era impossibilitata il giorno del sopralluogo, che il Signor [REDACTED] ne è nel possesso, degli immobili, e quindi nella gestione agricola dall'originario rogito del 1991.

Risposta al quesito n.11

L'immobile non è occupato dal coniuge.

Risposta al quesito n.12

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non risultano diritti demaniali, censi, usi civici od altro. L'importo annuo delle spese fisse per la gestione sono riconducibili, non essendoci condominio, alla Imposta Unica Comunale, e da spese variabili da vari fattori.

Risposta al quesito n.12

#### METODOLOGIA DI STIMA

La metodologia nella formulazione del giudizio di stima, scelta ed adottata, è quella comparativa diretta relativa al procedimento di riferimento al valore dell'OMI, comparata con valori di offerte di terreni compravendite trovate on line e mediato in funzione della maggiore cubatura edilizia esistente. Il valore dell'OMI agricolo nella Provincia di Roma si ferma al 2017, mentre per la Provincia di Viterbo il valore è aggiornato. Per cui si è preso in considerazione il valore del Comune della Provincia di Viterbo più vicino ad Anguillara Sabazia (circa 20km) del 2017 e del 2019, e la differenza tra gli anni si adotta anche per i terreni di Anguillara Sabazia.

#### Analisi Comparativa

Dal sito dell'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) il valore agricoli medi di mercato dei terreni adibiti a boschivo ceduo nel Regione



Agraria 3 dove ricade il Comune di Anguillara Sabazia del 2017 sono di €1,3674 al mq, mentre per il pascolo sono di €1,7830mq.



Ufficio del territorio di ROMA

Data: 15/02/2019  
Ora: 12.09.11

**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2017

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*

*Pubblicazione sul BUR*

*n. del*

*n. del*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE DEI SABATINI Comuni di: ANGUILLARA SABAZIA, BRACCIANO, CAMPAGNANO DI ROMA, CANALE MONTERANO, FORMELLO, MAGLIANO ROMANO, MANZIANA, MAZZANO ROMANO, TREVIGNANO ROMANO				REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE DEL BASSO TEVERE Comuni di: CAPENA, CASTELNUOVO DI PORTO, CIVITELLA SAN PAOLO, FIANO ROMANO, FILACCIANO, MORLUPO, NAZZANO, PONZANO ROMANO, RIANO, RIGNANO FLAMINIO, SACROFANO, SANT ORESTE, TORRITA TIBERINA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	13740,00				13020,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	13740,00							
CANNETO	7430,00				7040,00			
CASTAGNETO	25170,00							
INCOLTO PRODUTTIVO	3860,00				3660,00			
ORTO	45670,00				43260,00			
ORTO IRRIGUO	50230,00				47590,00			
PASCOLO	17830,00							
PASCOLO ARBORATO	17830,00				16890,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	14120,00				13370,00			
PRATO					25960,00			
SEMINATIVO	34870,00				33040,00			
SEMINATIVO ARBORATO	34870,00				33040,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	42350,00							

Per la corrispondente annualità della Provincia di Viterbo Regione Agraria 4 si ha €0,725 al mq per il bosco ceduo e €0.63 al mq per il pascolo.



**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2017

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N.3 Comuni di: VITERBO, BARBARANO ROMANO, BLERA, CELLENO, GRAFFIGNANO, VILLA S GIOVANNI TUSCIA, VEJANO, VETRALLA				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N.4 Comuni di: BASSANO ROMANO, BOMARZO, CANEPINA, CAPRANICA, CAPRAROLA, CARBOGNANO, FABRICA DI ROMA, MONTEROSI, ORIOLO ROMANO, RONCIGLIONE, SORIANO NEL CIMINO, SUTRI, VALLERANO, VIGNANELLO, VITORCHIANO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	5850,00				7250,00			
BOSCO D' ALTO FUSTO	7000,00				7250,00			
BOSCO MISTO	7150,00				7150,00			
CANNETO	7500,00				6950,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	25000,00				33050,00			
FRUTTETO	17900,00				18600,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	5900,00				5900,00			
NOCCIOLETO	28500,00				38500,00			
ORTO	15700,00				15700,00			
ORTO IRRIGUO	23600,00				23600,00			
PASCOLO	5750,00				6300,00			
PASCOLO ARBORATO	5950,00				5950,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	5400,00				5400,00			
PRATO	7700,00				7700,00			

Per l'annualità del 2019 si ha €0,725 al mq per il bosco ceduo, e €0,63 al mq per il pascolo.

**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.2 del 15/03/2019

n.- del -

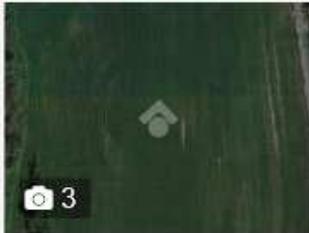
COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N.3 Comuni di: BARBARANO ROMANO, BLERA, CELLENO, GRAFFIGNANO, VILLA S GIOVANNI TUSCIA, VEJANO, VETRALLA, VITERBO				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N.4 Comuni di: BASSANO ROMANO, BOMARZO, CANEPINA, CAPRANICA, CAPRAROLA, CARBOGNANO, FABRICA DI ROMA, MONTEROSI, ORIOLO ROMANO, RONCIGLIONE, SORIANO NEL CIMINO, SUTRI, VALLERANO, VIGNANELLO, VITORCHIANO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	5850,00				7250,00			
BOSCO D' ALTO FUSTO	7000,00				7250,00			
BOSCO MISTO	7150,00				7150,00			
CANNETO	7500,00				6950,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	25000,00				33050,00			
FRUTTETO	17900,00				18600,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	5900,00				5900,00			
NOCCIOLETO	28500,00				38500,00			
ORTO	15700,00				15700,00			
ORTO IRRIGUO	23600,00				23600,00			
PASCOLO	5750,00				6300,00			
PASCOLO ARBORATO	5950,00				5950,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	5400,00				5400,00			
PRATO	7700,00				7700,00			



Il valore medio è rimasto lo stesso, per cui si ritiene di adottare lo stesso valore agricolo del 2017 ossia €1,3674 al mq per il boschivo ceduo, e €1,7830mq per il pascolo.

I valori di offerta da parte di Agenzie Immobiliari su Internet sono mediamente maggiori. Qui se ne riportano alcuni.

#### Terreno Edificabile In Vendita A Anguillara Sabazia Rif.7451040



**120.000 €**

Anguillara Sabazia, Roma - Vendita - Terreno - 60.000 m<sup>2</sup>

Via della cadutella proponiamo in vendita un terreno agricolo collinare di 60000 mq...

4 giorni e 4 ore fa in Wikicasa - Affiliato Tecnocasa: ANGUILLARA SRLS - Tecnocasa

#### Terreno Agricolo In Vendita Anguillara Sabazia Rm



**159.000 €**

Anguillara Sabazia, Roma - Vendita - Terreno - 60.000 m<sup>2</sup>

Anguillara s. Terreno di mq 60.000 con progetto approvato per unità immobiliare e annessi agricoli.€ 159.000 - classe energetica: non indicataindice prestazione energetica (ipe): non indicato...

1 settimana fa in Casa.it - GlobalHouses immobiliare

[Visualizzare sulla mappa](#)

#### Terreno Agricolo In Vendita Anguillara Sabazia Rm



**155.000 €**

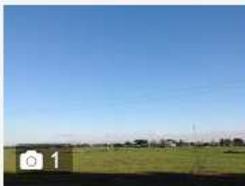
Anguillara Sabazia, Roma - Vendita - Terreno - 51.000 m<sup>2</sup>

Anguillara s. Terreno agricolo di mq 51.000 possibilità di edificare per 300 mq: parte residenziale e parte annessi agricoli. Pozzo. Ottima esposizione € 155000 classe energetica: non indicataindice prestazione...

1 settimana fa in Casa.it - GlobalHouses immobiliare

[Visualizzare sulla mappa](#)

#### Terreno Agricolo In Vendita Anguillara Sabazia Rm



**88.000 €**

Anguillara Sabazia, Roma - Vendita - Terreno - 34.000 m<sup>2</sup>

Anguillara s località i terzi. Terreno agricolo di 34000 mq, interamente pianeggiante, fronte strada. € 87.000 classe energetica: non indicataindice prestazione energetica (ipe): non indicato...

1 settimana fa in Casa.it - GlobalHouses immobiliare



#### Terreno a Anguillara Sabazia

**87.000 €**

30.100 m<sup>2</sup>

Braccianese Località Spanora Terreno Agricolo di mq 30.100

Pianeggiante con ampio fronte strada € 87.000 Tel...



Il valore medio di offerta oscilla tra i €2 e €3 al mq ovvero €2,5 al mq. Considereremo €2 al mq per il boschivo e €3 al mq per il pascolo. Mediando con i valori OMI rispettivamente di circa €1,4 al mq e €1,80 al mq, si ottiene il

Valore stima iniziale mediato bosco =  $(€2 + €1,4) / 2 = €1,7$  al mq.

Valore stima iniziale mediato pascolo =  $(€3 + €1,8) / 2 = €2,4$  al mq

In virtù della cubatura complessiva autorizzata dal Comune, circa 4.488 mc, ed in virtù dell'indice di cubatura indicato nel PRG del Comune di Anguilla Sabazia pari a 0,01 mc al mq, riferito ai circa 184.000mq, dunque di circa 1.840mc, il probabile valore di stima aumenta di circa il 30% in quanto maggiormente appetibile per attività agricole commesse, quali agriturismi, bed&breakfast, ed attività di commercializzazione e promozione economica dei prodotti.

Valore stima finale bosco =  $€1,7 \times 30\% = €2,21$  al mq

Valore stima finale pascolo =  $€2,4 \times 30\% = €3,12$  al mq

Il costo per l'eliminazione della copertura stimato per un valore intermedio tra i 15€ ed i 20€, ovvero 17,5€ al mq, e la superficie coperta è di 1.090mq. Pertanto i relativi costi ammontano a:

$€17,5 \times 1.090 = \mathbf{19.075€}$

Riepilogando la stima del valore è di

Bosco ceduo	€/mq	<b>2,21</b>
Pascolo	€/mq	<b>3,12</b>

che determinato un valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolanti ai fini della stima complessiva:

<b>Descrizione</b>	<b>Sup.(mq)</b>	<b>Prezzo unitario €</b>	<b>Valore</b>
Terreno boschivo	11.859	2,21	€ <b>26.208,39</b>
Terreno pascolivo	172.074	3,12	€ <b>536.870,88</b>
Sommando			
<b>Valore lotto complessivo immobili</b>			<b>€ 563.079,27</b>

Si applica una decurtazione stimata per i vizi del bene venduto pari al 3%, del valore complessivo dell'immobile nello stato di fatto e si detraggono le spese da sostenere per rimuovere le irregolarità edilizie riscontrate, e necessarie per la sicurezza quantificate quanto sopra, ed ottiene:



<b>Valore di stima =</b>	<b>€ 563.079,27</b>
<b>a detrarre per assenza di garanzia = €563.079,27 x 0,03 =</b>	<b>- € 16.892,37</b>
<b>a detrarre eliminazione lastre copertura fibro-cemento =</b>	<b>- € 19.075,00</b>
<b>a detrarre oneri per il conseguimento titolo in sanatoria =</b>	<b>- € 3.000,00</b>
<b>a detrarre costi tecnico abilitato pratiche edilizie e catastali =</b>	<b>- € 4.500,00</b>
<b>VALORE DEFINITIVO A CORPO =</b>	<b>€ 519.612,35</b>
<b>che si approssima ad =</b>	<b>€ 520.000,00</b>

Ing. Vincenzo Perreca

Allegati:

Documenti n. 15

Fotografie n. 28

