



**CITTÀ DI
ROCCA DI PAPA**
CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA

Prot. n° 10730 del 29.04.2025

**PERIZIA ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
DI AREA DI TERRENO, SITO NEL COMUNE DI ROCCA DI PAPA (RM) – Via
Montecavo**

CATASTO – Foglio n. 23 – particella N. 1

PROPRIETA': Comune di Rocca di Papa

Premesse

La presente relazione ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di un terreno in gran parte di natura agricola ubicato in Via Montecavo del Comune di Rocca di Papa

Il sottoscritto Arch Alessandro Meschini, in servizio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca di Papa, con la qualifica di istruttore tecnico ha predisposto la presente Perizia Estimativa, per poter determinare il più probabile valore di mercato del bene descritto in oggetto.

A tal fine, lo scrivente ha acquisito la documentazione necessaria (Visure e Mappe Catastali, Cartografie) e si è recato sul posto per prendere visione dei luoghi, effettuare i rilievi e le indagini del caso, nonché quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.

PARTE PRIMA

Identificazione del terreno oggetto di stima, provenienza e sue peculiarità

1.1 - Dati censuari relativi agli immobili di proprietà del committente

I dati catastali del terreno oggetto della presente stima, sono esposti nella seguente tabella:

Tabella dati catastali

-

(N.B.: i dati riportati in tabella sono stati desunti dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio - ex U.T.E.- di Roma – allegate alla presente

N.C.T. – Comune di Rocca di Papa								
Foglio n°	Partic. n°	Qualità	Classe	Sup. (Ha)			R.D. (€)	R.A. (€)
23	1	Bosco Ceduo		2	95	10	30,48	6,10

1.2.- Indentificazione degli immobili e destinazione urbanistica

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nel Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca di Papa, è stato possibile stabilire che il lotto, oggetto della presente perizia, ha la seguente destinazione Urbanistica:

Foglio.n.23.-particella n. 1 – V2 aree verdi

1.3 - Provenienza, confini, conformazione e peculiarità del terreno oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima è, come detto nelle premesse, di proprietà del Comune di Rocca di Papa,

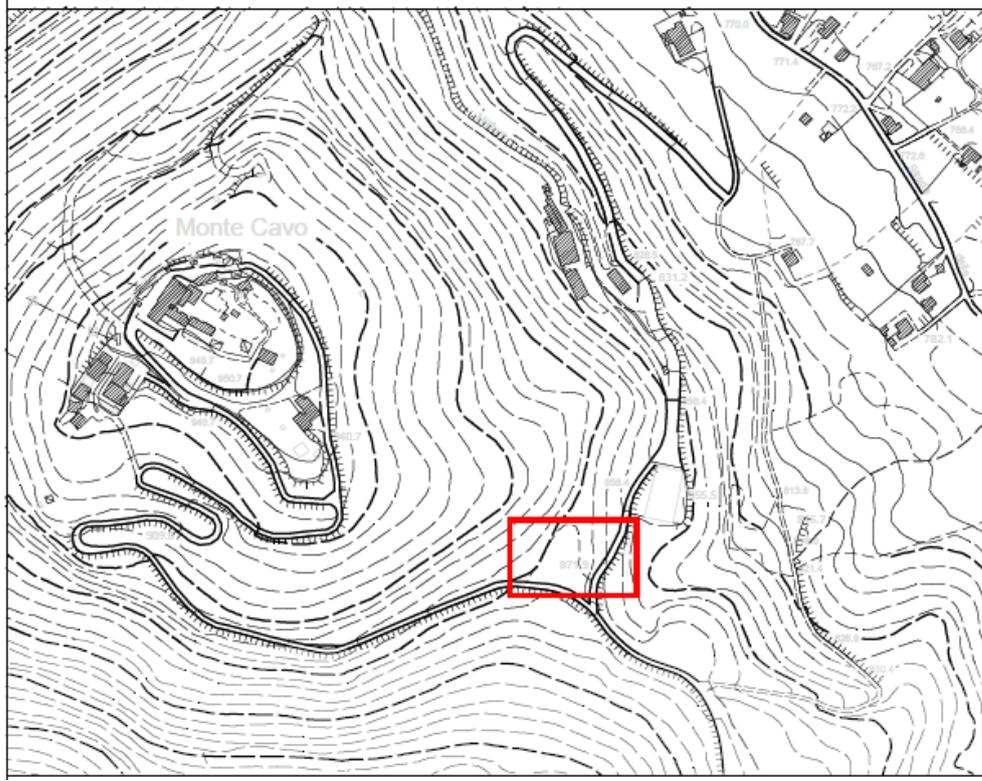
F. 23 particella 1 – Via Montecavo

Come si rileva dalla allegata documentazione cartografica, il lotto è ubicato sulla via Scalette, loc.tà Monte cavo, all'interno di una vasta area boschiva, distante dal centro circa km 2,5.

Ha una conformazione irregolare e più precisamente: uno dei lati, sul quale è posto l'accesso, è confinante con la Via Scalette, il cui fondo è costituito da prato si sviluppa in lieve declivio nelle direzioni nord ed ovest (Vedi foto nn 1-2)

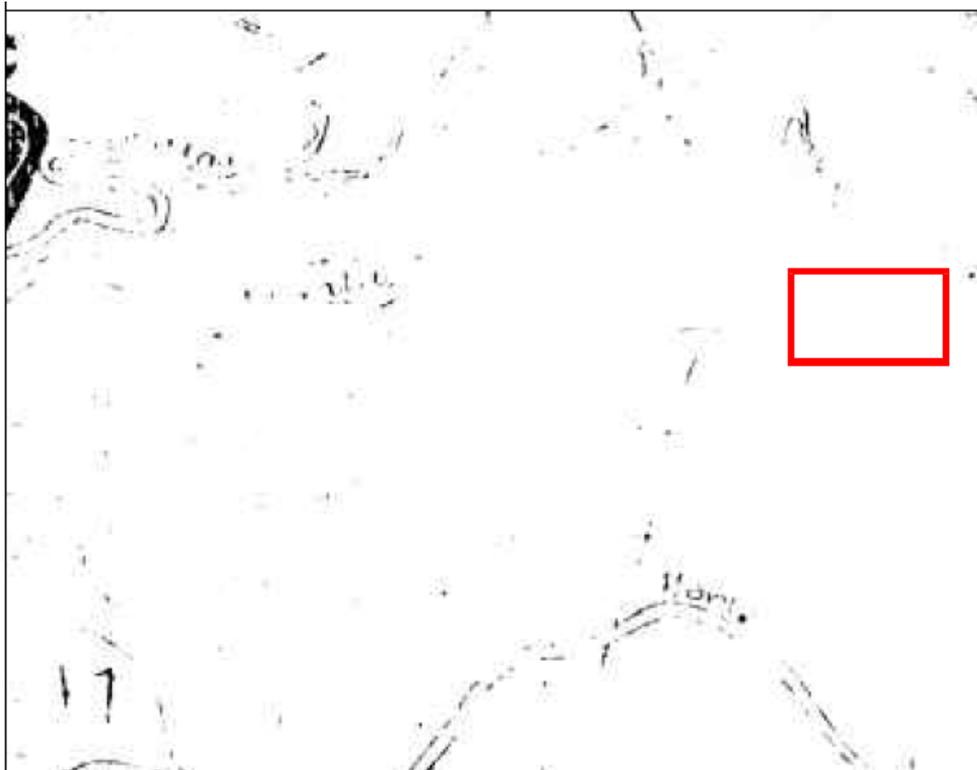
Il terreno, allo stato attuale, non è utilizzato per coltivazioni di alcun tipo (Vedi Foto N° 3-4)

Nella zona circostante non sono presenti i servizi primari



stralcio

aereofoto

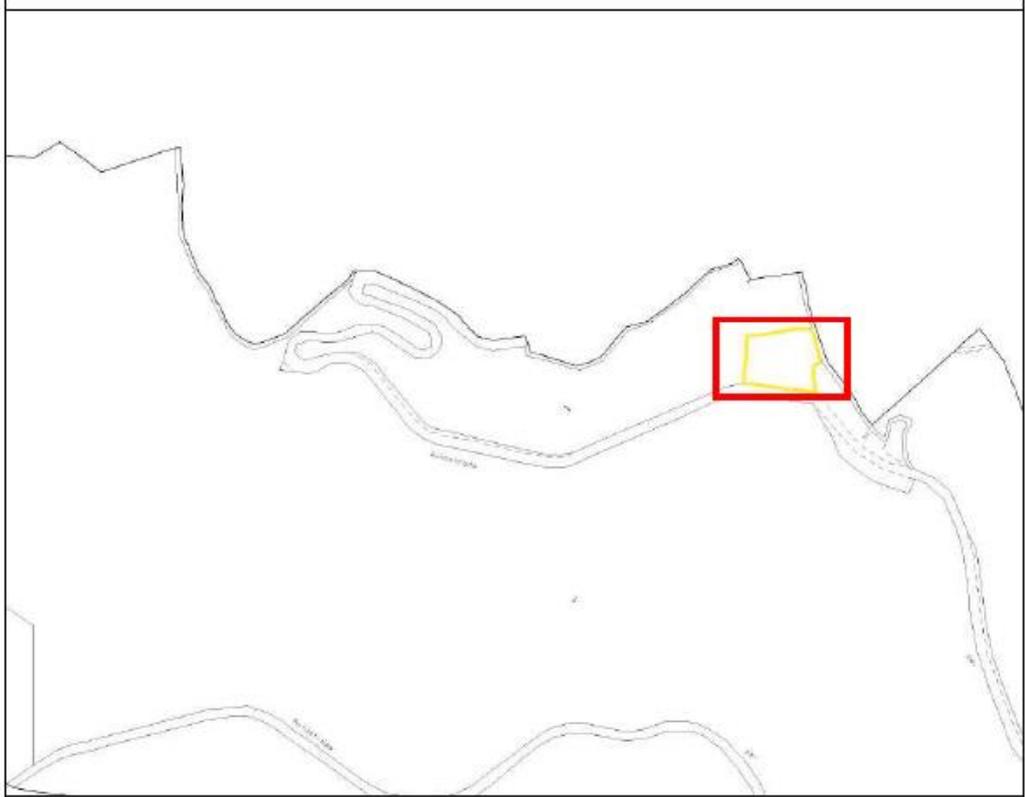


STRALCIO PRG



STRALCIO

SATELLITARE



STRALCIO

CATATSTALE



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

PARTE SECONDA

Destinazione urbanistica del terreno

2.1- Destinazione urbanistica

F. 23 particella 1 – Via Montecavo

Secondo il P.R.G. vigente, il lotto è destinato a V2 AREE VERDI, sottozona della zona V AREE VERDI, art.8 delle NTA che prescrive quanto segue:

In questa sottozona sono escluse nuove costruzioni e deve essere conservata l'attuale sistemazione a verde. Salvo nei casi di edifici assoggettati o da assoggettare a vincolo di conservazione e restauro, a norma delle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 25.6.1939 n. 1947 e regolamento 3.6.1940 n. 1357, le costruzioni già esistenti sono vincolate al rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti od originarie.

PARTE TERZA

Criterio di stima e valutazione

3.1- Criterio di stima adottato

La stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. La stima deve basarsi, oltrechè sul principio dell'attualità, anche sulla permanenza delle condizioni ordinarie attuali (parametri di stima).

Il sottoscritto ritiene di poter adottare una *stima per via sintetica del tipo comparativo* che conduce ad un valore unitario al metro quadrato del terreno.

Detto tipo di stima trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, ne rileva prezzi storici certi e recenti verificatisi anche in zone prossime, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tal scopo la presente stima ha considerato le seguenti caratteristiche subietive della

zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche:

mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

B) caratteristiche intrinseche:

orientamento, panoramicità del luogo, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

F. 23 particella 1 – Via Montecavo

3.1.2 – Terreno agricolo

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare “i valori agricoli medi” fissati dall’OMI (Bosco Ceduo - € 8.000/ha)

Pertanto, per determinare il canone annuo si considera la superficie dell’area di stima pari a mq 500,00 e si avrà:

$$\text{Ha } 0.500 \times \text{€ } 8.00/\text{mq} = 4.000.00 \text{ €}$$

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di avere evaso in maniera esauriente, con la dovuta diligenza e conforme alla realtà l’incarico affidatogli.

Rocca di Papa, li 29.04.2025

Il Responsabile dell’Area

Urbanistica

Arch. Silvia Farina

L’istruttore tecnico

Arch. Alessandro Meschini

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

Tav. N°1 : Visure catastali dei terreni oggetto di stima

Tav. N°2 : Stralcio catastale del foglio di mappa n°23 del Comune di Rocca di Papa

Tav. N°3 : Stralcio P.R.G. relativo alla zona interessata

Tav. N°4 : Stralcio satellitare

Tav. N°5 : Stralcio aereofotogrammetrico

Tav. N°6 : Documentazione fotografica (foto dal N°1 al N°4)

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. del

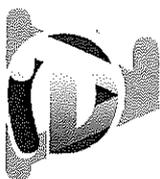
Publicazione sul BUR
n. del

COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	6600				9100			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7600				11700			
CANNETO	6400				7600			
CASTAGNETO	17100				28000			
FRUTTETO	40800				49000			
INCOLTO PRODUTTIVO	2800				4000			
ORTO	42700				59000			
ORTO IRRIGUO	50300				73000			
PASCOLO	6500				9300			
PASCOLO ARBORATO	6500				9300			
PASCOLO CESPUGLIATO	6500				9300			
PRATO					34000			
PRATO IRRIGUO					36000			
SEMINATIVO	30400				39000			
SEMINATIVO ARBORATO	30400				39000			
SEMINATIVO IRRIGUO	37000				52000			
ULIVETO	21400				36200			
VIGNETO	31300				60000			

Ministero dell'Economia e delle Finanze

[← Sito informativo](#)**Area riservata**
SISTER

Utente:
FLRCRD70T11E958W
[Esci](#)



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio

Passa a Ispezioni



Ti trovi in: [Home dai Servizi](#) / [Visure](#) / [Ricerca per Immobile](#) / [Elenco immobili](#)
 Convenzione: **COMUNE DI ROCCA DI PAPA (CONSULTAZIONI - PROFILO D2)**
 Codice di Richiesta: **C00120082008**

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 09/04/2025

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**
 Comune di: **ROCCA DI PAPA** Codice: **H404**
 Foglio: **23** Particella: **1**
 Immobili individuati: **1**
 Motivazione: **Urbanistica**

Elenco immobili

Foglio	Particella	SubQualità	Classe	ha	reca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
23	1		BOSCO CEDUC3	2,95	10	Euro: 30,48	Euro: 6,10	00071368	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

[Instati](#) [Visura Per Immobile](#) [Ricerca per Partita](#) [Indietro](#)