



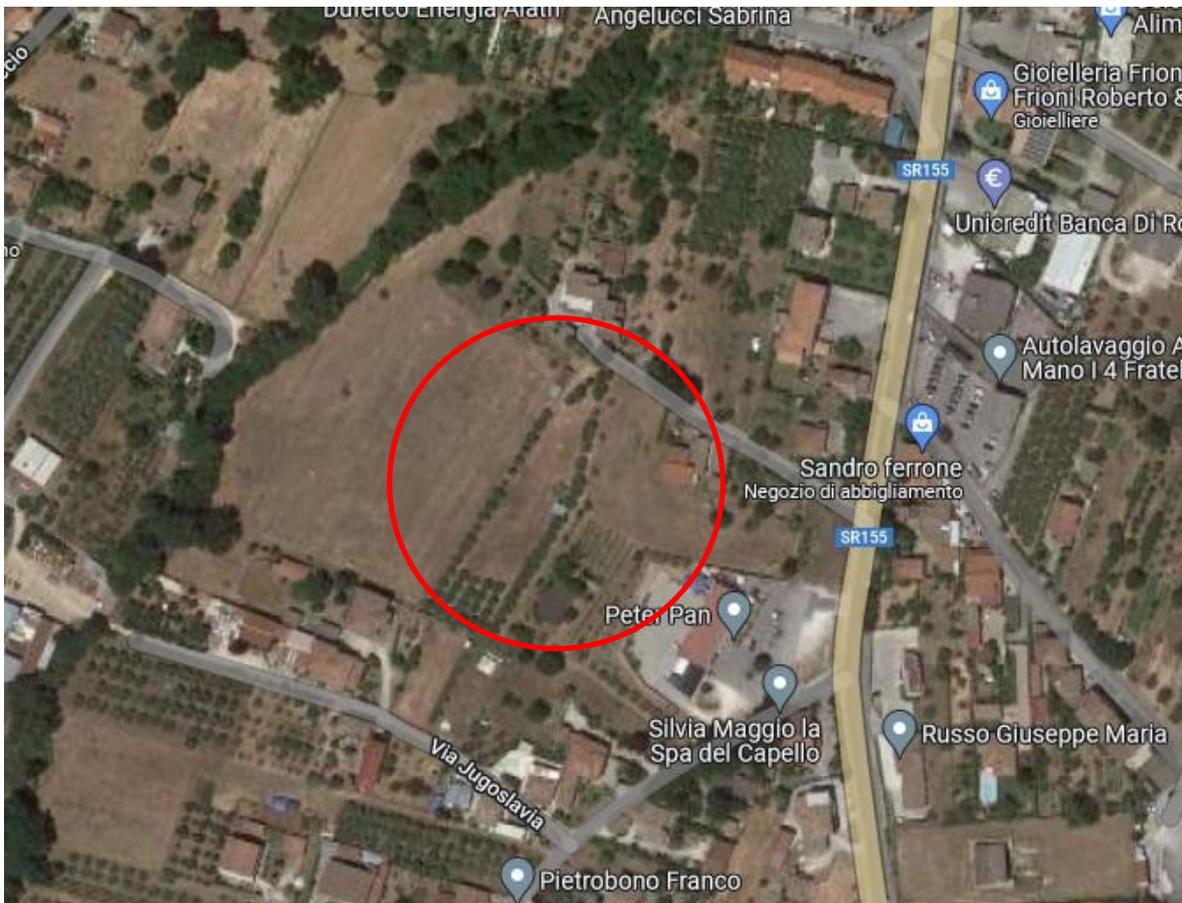
REGIONE  
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE BILANCIO, GOVERNO  
SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO - AREA  
POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI  
DEMANIALI E PATRIMONIALI

## COMUNE DI ALATRI (FR)

TERRENO AGRICOLO IN ALATRI (FR)  
IN CATASTO AL FOGLIO 80 part. 460

### STIMA VALORE



REDATTORI:

*Franca Vecchi*

Geom. Franca VECCHI

*Nellino Temperanza*

Geom. Nellino TEMPERANZA

*Mario Rinaldi*

Geom. Mario RINALDI

IL DIRIGENTE

La richiesta di acquisto del terreno di proprietà regionale sito in territorio del comune di Alatri (FR) è stata inoltrata dai sig.ri PIETROBONO Paolo, nato a Cave (RM) il 29/04/1959 residente a Monteriggioni (SI) in Via Giuseppe di Vittorio n. 11 e PIETROBONO Patrizia, nata a Colle Di Val D'Elsa (SI) il 14/04/1970 e residente a Veroli (FR) in Via Contrada Cotropagno n. 204, protocollata nel Registro Ufficiale regionale con il n. 579673 del 13/06/2022. La richiesta riguarda un terreno agricolo già appartenuto all'Ospedale di San Benedetto in Alatri, come appreso identificato.



Detto bene risultano iscritto nel vigente inventario dei beni patrimoniali DGR 990 del 30/12/2021 Libro 16 nella Tabella Allegato C.1.4 – PATRIMONIO DISPONIBILE TERRENI – COMMA 5 – Aal numero 360 (vedasi tabella allegata).

359	DGR	32	30/01/2002	OSPEDALE DI SAN BENEDETTO IN ALATRI	ALATRI	LOC. GROTTA	80	244	ENTE URBANO	0	0	0	75	SFITTA
360	DPGR	32	30/01/2002	OSPEDALE DI SAN BENEDETTO IN ALATRI	ALATRI	LOC. MOLE BISLETI	80	400	SEMIN ARBOR	2	0	0	50	SFITTA
361	DPGR	32	30/01/2002	OSPEDALE DI SAN BENEDETTO IN ALATRI	ALATRI	LOC. PIGNANO	80	497	SEMIN ARBOR	2	0	0	65	SFITTA

Il terreno richiesto in alienazione ed oggetto della presente relazione, come sopra già identificato, pur se trascritto in favore della Regione, catastalmente è ancora intestato a "Ospedale di San Benedetto in Alatri" ed ha la seguente consistenza:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie mq
80	460	Seminativo Arborato	950,00

## ANALISI URBANISTICA

Il terreno ha una destinazione meramente agricola così come dal CDU che segue:



# CITTÀ DI ALATRI

(Provincia di Frosinone)

## SETTORE URBANISTICO ED EDILIZIO Servizio Urbanistica

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA foglio 80 mappali 223-78-782-460

Il Responsabile del Settore, in virtù della legge 15/05/97, n.127

Vista la richiesta della Sig.ra Pietrobono Patrizia pervenuta in data 08/02/22 con protocollo n. 03782;

Visti gli atti di ufficio;

#### CERTIFICA

Che i terreni censiti in catasto al **foglio 80 mappali 223-78-782-460** ricadono in "Zona Agricola, Sottozona A/0" del vigente P.R.G. approvato con D.M.L.L.P.P. 23/12/1971, n.2736, le cui norme sono disciplinate dagli artt. 11 e 12 delle N.T.A.

Che i terreni censiti in catasto al foglio 80 mappali 223-78-782(10%)-460(94%) rientrano nell'ambito di una delle quattordici località di "Potenziale sviluppo dei Centri Agricoli Abitati" (*Madonnina*).

Che con deliberazione della Giunta Regionale n.842 del 02/12/2014, è stata approvata la Variante alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. per la sola "Zona Agricola A", relativamente all'art.11 delle stesse N.T.A., concernente la disciplina urbanistica per la costruzione di serre per l'applicazione su territorio comunale della L.R. 12/08/1996 n.34 e s.m.i.

Che ai sensi della Legge Regionale 22/12/1999 n.38 e s.m.i., relativa alle norme sul governo del territorio, la disciplina urbanistica per la *Zona Agricola* è stata normata dal Titolo IV Capo II "Edificazione In Zona Agricola", articoli n. 54-55-56-57-57 bis e 58.

Il presente certificato si rilascia al richiedente in carta libera per **uso successione** ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del D.Lgs. 380/2001, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, ha natura ed effetti meramente dichiarativi e non costitutivi di posizioni giuridiche (*le quali discendono invece da altri provvedimenti, che hanno a loro volta determinato la situazione giuridica acclarata dal certificato stesso*).

Il presente certificato di destinazione urbanistica non tiene conto dell'esistenza di eventuali vincoli di carattere storico-ambientale, dei vincoli previsti dal D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i., dei vincoli di carattere idrogeologico, dei vincoli di carattere idraulico e dei vincoli di tutela funzionale (*stradale, ferroviario, elettrodotto, gasdotto, militare ecc...*).

Rilasciato in Alatri, in data **03/03/2022**

Protocollo n. **06681**

/FL

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
URBANISTICA ED EDILIZIO**

**Ing. Francesco Stavole**

*firmato digitalmente*

Nel caso in questione, la normativa relativa alla LR 38/99 e precisamente l'edificazione in zona agricola di cui agli artt. 54-55-56-57-57 bis-58 non trova applicazione, in quanto la superficie non raggiunge, pur se cumulata con la confinante proprietà dei richiedenti, l'unità aziendale minima che consente l'edificazione di aziende agricole, inoltre i richiedenti non risultano essere Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) di conseguenza non possono comunque beneficiare del Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) previsto dalla stessa normativa. L'unico confinante del

suddetto terreno sig. Pietrobono Alfio, con propria nota, REG. REGIONALE n. 1044832 del 24.10.2022 ha manifestato il proprio disinteresse all'acquisto del lotto agricolo di che trattasi.

La valutazione fondiaria avverrà quindi mediante l'utilizzo dei dati agricoli desunti da due diverse banche dati (V.A.M. e C.R.E.A.) mediati tra loro;

### PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE FONDIARIA PER ETTARO DI COLTURA

La superficie complessiva del terreno agricolo è quella evidenziata nella tabella di cui sopra ed è pari a mq 950,00 avente qualità colturale Seminativo Arborato. Tuttavia in considerazione che sul CDU in precedenza allegato, esiste la possibilità di realizzare serre orticole, il cui valore specifico non è presente, ne nella Regione Agraria dei VAM di riferimento, ne sulle Valutazione CREA della provincia di Frosinone, per procedere alla valutazione, si prendono a base di calcolo (come da precedenti stime analoghe redatte da questo ufficio) i dati VAM della medesima Regione Agraria, relativi agli Orti Irrigui, e quelli della banca dati del CREA per gli Orti Irrigui dei Colli Albani (RM), mediati tra loro.

### VALORI AGRICOLI MEDI "V.A.M." anno 2019 Provincia di Frosinone

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA N. 1 Comuni di: ACUTO, ALATRI, FIUGGI, COLLEPARDO, FILETTINO, FUMONE, GUARCINO, PIGLIO, SERRONE, TORRE CAJETANI, TREVI NEL LAZIO, TRIVIGLIANO, VEROLI, VICO NEL LAZIO				REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA N. 2 Comuni di: ALVITO, CAMPOLI APPENNINO, GALLINARO, PESCOSOLIDO, S DONATO VAL DI COMINO, SETTEFRATI, SORA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	2800,00				2900,00			
BOSCO D' ALTO FUSTO	4400,00				4100,00			
BOSCO MISTO	2300,00				4600,00			
CANNETO	14500,00							
CASTAGNETO DA FRUTTO	8200,00							
FRUTTETO					15700,00			
INCOLTO PROMISCUO	1800,00							
ORTO	19900,00							
ORTO IRRIGUO	27800,00							
PASCOLO	2300,00				2300,00			
PASCOLO ARBORATO	2400,00				2400,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	1700,00				2300,00			
PRATO	7800,00				10800,00			
PRATO ARBORATO	9000,00							

**VALORI FONDIARI DATI "CREA" (CONSIGLIO PER LA RICERCA IN AGRICOLTURA E L'ANALISI DELL'ECONOMIA AGRARIA)**

Tabella 1 - Esempi di quotazioni dei terreni nel 2021 per tipi di azienda e per qualità di coltura (migliaia di euro per ettaro)

	Valori fondiari	
	Minimo	Massimo
<b>LAZIO</b>		
Seminativi irrigui nel litorale romano	60	80
Seminativi irrigui nella piana del Tevere (RM)	20	30
Seminativi irrigui nella zona di Tarquinia (VT)	25	35
Seminativi irrigui nella piana del Tevere (RI)	20	30
Seminativi asciutti nella collina interna della provincia di Roma	20	25
Seminativi asciutti nelle colline di Frosinone	15	20
Seminativi asciutti nell'Agro Romano (RM)	30	40
Seminativi nell'agro-pontino (LT)	30	40
Seminativi nella montagna di Rieti	10	15
Seminativi arborati (con vite, olivo) collinari (FR)	15	22
Seminativi arborati nella Sabina nord-occidentale (RI)	10	20
Prati-pascoli nella montagna orientale dei Lepini (FR)	5	10
Pascoli nella montagna del Turano (RI)	3	10
Pascoli nella montagna di Rieti	5	10
Orti specializzati nella pianura di Latina	40	65
Ortive nel Maccarese (RM)	80	150
<b>Orti irrigui nelle colline dei Colli Albani (RM)</b>	<b>35</b>	<b>55</b>
Frutteti (actinidia) nella zona di Latina	55	60
Frutteti nelle colline dei Tiburtini (Guidonia, Marcellina RM)	25	40
Frutteti specializzati nei Castelli Romani (RM)	50	60
Frutteti nelle colline di Viterbo	20	30
Frutteti specializzati nelle colline di Frosinone	25	40
Frutteti nelle colline dei Lepini (LT)	20	25
Castagneti da frutto nei Monti Cimini (VT)	12	20
Nocciuleti specializzati nella zona del Lago di Vico (VT)	25	38

**VALUTAZIONE DEL TERRENO DI CHE TRATTASI:**

<b>VALUTAZIONE FONDIARIA MEDIANTE APPLICAZIONE DEI V.A.M. DELLA PROVINCIA DI FROSINONE</b>					
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Qualità</b>	<b>€/mq</b>	<b>VALORE</b>
80	460	950,00	ORTO IRRIGUO	2,780	2.641,00 €
				<b>TOTALE</b>	<b>2.641,00 €</b>

VALUTAZIONE FONDIARIA MEDIANTE APPLICAZIONE DEI VALORI C.R.E.A. DELLA PROVINCIA DI FROSINONE					
Foglio	Particella	Superficie mq	Qualità	€/mq	VALORE
80	460	950,00	ORTO IRRIGUO	4,500	4.275,00 €
				<b>TOTALE</b>	<b>4.275,00 €</b>

VALORE FONDIARIO MEDIO (Semisomma VAM+CREA)			
VAM €	2.641,00	3.458,00	VALORE FONDIARIO MEDIO
CREA €	4.275,00		

### Conclusioni

A conclusione della presente stima si può affermare che il valore di mercato arrotondato dell'area è pari ad euro 3.460,00 (euro tremilaquattrocentosessanta/00) in relazione naturalmente a tutte le considerazioni suesposte.

Ciò esposto si ritiene utile segnalare che l'alea di variazione insita in ogni processo valutativo di un bene immobile è quantificabile nell'ordine del 10% circa ( $\pm 5\%$ )e, pertanto, in tale ambito può collocarsi il prezzo di alienazione del bene, senza pregiudicare la correttezza e l'attendibilità del relativo criterio estimativo.