

Delibera del Commissario Straordinario  
N° 35 del 03/04/2024**Struttura proponente:** AREA PATRIMONIO,  
ACQUISTI, APPALTI PUBBLICI, PROCEDURE  
COMUNITARIE, PROCEDURE CONSIP E MEPA**Proposta n. 703 del 26/03/2024****Oggetto:** Alienazione di relitti di terreno ubicati nel comune di Montalto di Castro ai sensi dell'art. 6 del Regolamento Regionale 20 maggio 2009, n. 7.

Si dichiara la conformità della presente proposta di deliberazione alle vigenti norme di legge e la regolarità della documentazione

**Funzionario Istruttore**

Data 03/04/2024

Firma Fabrizio Limiti

**Responsabile del procedimento**

Data 03/04/2024

Firma Fabrizio Limiti

**Dirigente di AREA**

Data 03/04/2024

Firma Robusto Vincenzo Rosario

**Il Direttore Generale**

Data 03/04/2024

Firma Giacomo Guastella

*Il Commissario Straordinario  
Massimiliano Raffa*

OGGETTO:	Alienazione di relitti di terreno ubicati nel comune di Montalto di Castro ai sensi dell'art. 6 del Regolamento Regionale 20 maggio 2009, n. 7.
----------	---

## IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

VISTA la Legge Regionale 10 gennaio 1995, n. 2, concernente l'Istituzione dell'Agenzia per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL) e ss.mm.ii.;

VISTO lo Statuto, approvato con Deliberazione 20 luglio 2021, n. 472, avente ad oggetto "Approvazione dello Statuto dell'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL), ex art. 8- ter co.2 della Legge Regionale 10 gennaio 1995, n. 2",

VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00100 del 15 giugno 2023, con il quale è stato nominato il Commissario Straordinario dell'Agenzia per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL), nella persona del dott. Massimiliano Raffa;

VISTA la Deliberazione del Commissario Straordinario 13 Settembre 2023, n. 52/CS/RE, con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore Generale di ARSIAL al Dott. Giacomo Guastella, a far data 01 ottobre 2023, giusta Determinazione dirigenziale 02 ottobre 2023, n. 641/RE;

VISTA la Determinazione del Direttore Generale 5 ottobre 2023, n. 642/RE, con la quale il Direttore Generale ha avvocato a sé la titolarità dell'incarico "Ad Interim" delle funzioni dirigenziale dell'Area Promozione e Comunicazione;

VISTA la Legge Regionale 29 dicembre 2023, n. 23 – Legge di stabilità regionale 2024;

VISTA la Legge Regionale 29 dicembre 2023, n. 24, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione finanziario della Regione Lazio 2024-2026 e dei suoi Enti pubblici dipendenti. Con l'art. n. 6, comma 1, lett c), della predetta Legge è stato approvato, altresì, il Bilancio di Previsione finanziario 2024-2026 ARSIAL, approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 77/CS/RE del 21 novembre 2023;

VISTO il D.lgs. 14 marzo 2013, n. 33, e ss.mm.ii.;

ATTESO che Arsial è proprietaria di un molteplice numero di relitti terrieri non più strategici ai propri compiti istituzionali e per questo alienabili a terzi che ne facciano richiesta;

ATTESO che l'art. 6 del Regolamento regionale per la dismissione dei beni Arsial (n. 7/2009) statuisce che le aree residuali di piccole dimensioni, sino a 0.5 ettari, che non siano riunibili ad altri terreni agricoli confinanti di proprietà

dell'Arsial e che siano prive di significato valore economico, sono alienate a titolo oneroso, secondo le modalità stabilite dall'art. 7, ai conduttori degli stessi o ai proprietari dei fondi confinanti, anche se privi della qualifica di cui all'art. 3, ovvero, anche a titolo gratuito, ai soggetti pubblici o ad altri privati interessati;

CONSIDERATO che alcune aree residuali sono state oggetto di richiesta di alienazione ai sensi dell'art. 6 del Regolamento regionale n. 7/2009, come appresso elencate:

1. Terreno sito in comune di Montalto di Castro, località Pescia Romana, Matteaccio, descritto al catasto rustico di Viterbo, al foglio 2, particella 142, di mq 4.415, richiesto pro indiviso dai confinanti, azienda Agricola Freddiani Lida e azienda agricola Fiori Adriana/Offarelli Matteo (protocollo in ingresso n. 4950 del 10/05;/2023)
2. Terreno sito in comune di Montalto di Castro, località Pescia Romana, descritto al catasto Rustico di Viterbo, al foglio 13, particella 1263, di mq 1521, richiesto dal sig. Giorgio Riccardo (protocollo in ingresso n. 8993 del 21/08/2023), e già inglobato nella medesima proprietà, e sul quale il comune di Montalto di Castro ha rinunciato alla prelazione;

CONSIDERATO che trattasi di porzioni di terreni relittuali rimasti inutilizzati dall'Agenzia, per i quali Arsial non ha alcun interesse pubblico o strategico a mantenerli in proprietà, con il vantaggio di liberarsi degli oneri connessi al mantenimento di dette proprietà;

ATTESO che il valore attribuito a ciascun terreno, riportati nella seguente tabella, è stato rilevato da valutazioni estimative redatte dagli uffici interni dell'Agenzia, richieste con nota 24422 del 21/09/2023, acquisite al protocollo interno dell'Area rispettivamente con note protocolli nn. 316 del 13/2/2024 e n. 648 del 19/3/2024, allegate in copia alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, ovvero:

1. Terreno in comune di Montalto di Castro, foglio 2, particella 142 di mq 4.415. € 2.377,90;
2. Terreno in comune di Montalto di Castro, foglio 13, particella 1263 di mq 1.521, € 795,87;

VISTE le note Arsial del 2/10/2023 protocollo n. 10699 e del 19/10/2023, protocollo n. 11237, con le quali l'Agenzia ha richiesto agli stessi richiedenti il pagamento per l'occupazione, nelle more della procedura di dismissione/vendita, calcolata e determinata ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera a) del rr 7/2009;

ATTESO che gli importi richiesti con note 10699/2023 e 11237/2023, sono stati incassati dall'Agenzia per il periodo richiesto, e che tali importi andranno aggiornati, a cura del competente ufficio dell'Area Patrimonio, fino alla vendita del bene Arsial;

RITENUTO OPPORTUNO autorizzare la vendita dei descritti cespiti, ai sensi dell'art. 6 del regolamento regionale n. 7/2009, ai rispettivi richiedenti, che ne hanno fatto esplicita richiesta

RITENUTO di dare adeguata informativa ai competenti assessorati della Regione Lazio;

SU PROPOSTA e istruttoria dell'Area Patrimonio, Acquisti, Appalti Pubblici, Procedura Comunitarie, Procedure Consip e Mepa;

## D E L I B E R A

In conformità con le premesse che formano parte integrante e sostanziale del dispositivo della presente deliberazione,

DI ALIENARE, a titolo oneroso, ai sensi dell'art. 6 del regolamento regionale n. 7/2009, il terreno sito in comune di Montalto di Castro, località Pescia Romana, Matteaccio, descritto al catasto rustico di Viterbo, al foglio 2, particella 142, di mq 4.415, pro indiviso ai confinanti/detentori, azienda Agricola Freddiani Lida e azienda agricola Fiori Adriana/Offarelli Matteo (protocollo in ingresso n. 4950 del 10/05/2023), al prezzo di cessione di € 2.377,90, (valutazione estimativa acquisita al protocollo interno n. 316 del 13/2/2024).

DI ALIENARE, a titolo oneroso, ai sensi dell'art. 6 del regolamento regionale n. 7/2009, il terreno sito in comune di Montalto di Castro, località Pescia Romana, descritto al catasto Rustico di Viterbo, al foglio 13, particella 1263, di mq 1521, al detentore sig. Giorgio Riccardo (protocollo in ingresso n. 8993 del 21/08/2023), al prezzo di cessione di € € 795,87, (valutazione estimativa acquisita al protocollo interno n. 648 del 19/3/2024).

DI DEMANDARE alla competente Area Patrimonio, Acquisti, Appalti Pubblici, Procedure Comunitarie, Procedure Consip e Mepa i successivi adempimenti, finalizzati alla dismissione degli immobili de quo.

DI INVIARE, per opportuna conoscenza, la presente deliberazione all'Assessorato Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Ambiente e Risorse Naturali e Assessorato Programmazione Economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio.

Soggetto a pubblicazione				Tabelle			Pubblicazione documento	
Norma/e	Art.	c.	l.	Tempestivo	Semestrale	Annuale	Si	No
D. Lgs 33/2013	2323			X	X	X	x	
D. Lgs 33/2013	3023			X	X	X	x	

**PERIZIA ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL  
VALORE DI MERCATO DI UN TERRENO SITO IN**

**Loc. "Pescia Romana"**

**Comune Montalto di Castro**

**Proprietà ARSIAL**



**1. PREMESSA**

**2. PARTE PRIMA**

**2.1 Incarico, Dati censuari dell'immobile, Identificazione del terreno oggetto di stima, provenienza e sue peculiarità**

**3. PARTE SECONDA**

**3.1 Destinazione urbanistica**

**4. PARTE TERZA**

**4.1 Criterio di stima**

**4.2 Valutazione**

**ALLEGATI:**

- Elaborato fotografico;
- Visure catastali dei terreni interessati alla stima
- Estratto di mappa dei terreni interessati alla stima
- Ortofoto aerea dell'appezzamento
- Certificato destinazione urbanistica
- Lettera di incarico

**1. PREMESSA:**

La relazione che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di un terreno di natura esclusivamente agricola ubicato in Comune di Montalto di Castro, in loc. "Matteaccio" nella frazione di Pescia Romana.

Il terreno risulta censito al NCT:

Comune	Foglio	P.IIa	Superficie Agricola Utilizzata (SAT)
Montalto di Castro	2	142	00.44.15

Il sottoscritto Dott. Agr. Stefano PAOLETTI funzionario Arisial in servizio presso la sede di Viterbo, si è recato dietro specifico incarico sul sito oggetto di stima, onde prendere visione dei luoghi, espletare i rilievi e le indagini del caso nonché quanto altro necessario per formulare il più attendibile valore di mercato del fondo.

**2. PARTE PRIMA****2.1 Incarico, identificazione del terreno oggetto di stima, provenienza e sue peculiarità****Incarico:**

L'incarico di che trattasi è stato conferito al sottoscritto dal Direttore di Area Patrimonio, Acquisti, Appalti Pubblici, Procedure Comunitarie, Procedure CONSIP e MEPA Arch. Vincenzo Robusto con nota n. 0002422/2023 del 21/09/2023.

**Dati censuari relativi all' immobile di proprietà Arisial**

I dati catastali del terreno interessato dalla presente stima, sono esposti nella seguente tabella:

**ARSIAL INTERNO**

0000316/2024 con data: 13/02/2024 10:31:07

Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie Agricola Utilizzata (SAT)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Montalto di Castro	2	142	Bosco ceduo	1	00.44.15	4,56	1,37

**Identificazione 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 Montalto di Castro, è stato possibile stabilire, come riportato anche sul certificato di destinazione urbanistica allegato, che le particelle di cui è oggetto la presente stima ricade in Zona "E2 – Agricola Normale" della vigente Variante Generale al Piano Regolatore Generale (approvata con D.G.R. Lazio n. 118 del 27/02/2018), disciplinata dall'art. 15 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Che l'edificazione nella zona agricola è disciplinata dal combinato disposto dalle NTA del PRG vigente e dalla L.R. n. 38/99 e ss.mm.ii., applicando comunque la disposizione più restrittiva.

CHE risulta sottoposto, in parte, alla disciplina di tutela paesaggistica di seguito specificata:

- Beni ricognitivi di legge – Aree tutelate per legge di cui all'art. 134, co. 1, lett. b) e art. 142, co. 1, del D.Lgs. n. 42/2004: "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" di cui all'art. 142, co. 1, lett. c), del D.Lgs. n. 42/2004 e art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/2021;

CHE risulta interessato, in parte, dal Vincolo Idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/1923 e R.D. 1126/1926 e ss.mm.ii.;

CHE risulta interessato, in parte, dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) – Bacini Regionali del Lazio, approvato con D.C.R. n. 17 del 04/04/2012, e classificato come:

- Aree sottoposte a tutela per pericolo di frana – Aree a Pericolo C, disciplinate dagli artt. 6 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano medesimo;

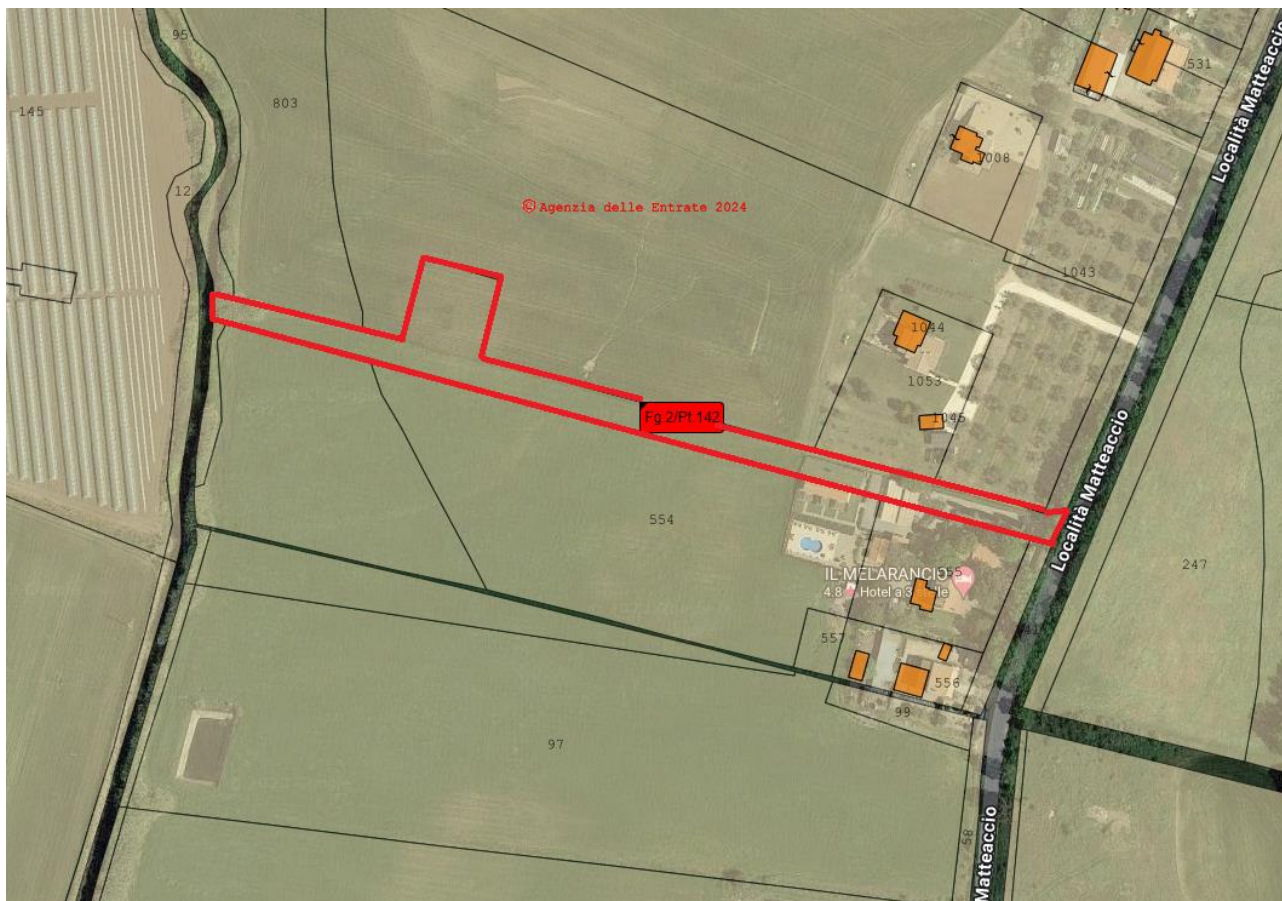
- In corrispondenza del confine, Aree di attenzione per pericolo di frana e d'inondazione – Corsi d'acqua principali classificati pubblici con D.G.R. n. 452 del 01/04/05, disciplinati dagli artt. 9 e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano medesimo;

Dalla verifica effettuata agli atti d'ufficio la suddetta particella non risulta inserita nell'elenco delle particelle gravate da uso civico come risulta dall'Analisi Territoriale approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 24/02/2000, successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 29/04/2010 ed integrazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 28/12/2011.

Per quanto non espressamente riportato nel presente certificato, si richiama la normativa urbanistico-edilizia contenuta nei documenti prescrittivi dello strumento urbanistico vigente sopra richiamato, nonché le disposizioni contenute nella legislazione vigente, riferita ai vincoli presenti sul terreno sopra richiamato.

### **Confini, conformazione e peculiarità del terreno oggetto di stima**

Il terreno, disposto in un unico corpo di forma regolare, è ubicato in zona pianeggiante in loc. "Matteaccio", di facile accesso dalla Strada Valle Lunga località Matteaccio. Confina con altri terreni agricoli a nord e sud, a ovest con il fosso del Carello e a est con la Strada Valle Lunga Matteaccio





Non sono presenti pozzi o fonti di attingimento irrigue.

L'utilizzo catastale definito dalla Agenzia delle Entrate risulta così definito:

Catasto terreni

## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **05/01/2024**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/01/2024

**Dati identificativi:** Comune di **MONTALTO DI CASTRO (F419) (VT)**  
Foglio 2 Particella 142

#### Classamento:

**Redditi:** dominicale Euro 4,56 Lire 8.830  
agrario Euro 1,37 Lire 2.649

Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe  
1

Superficie: 4.415 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 01/10/1971

L'utilizzo reale del terreno risulta investito a Prato Pascolo per l'intera superficie.

La giacitura è pianeggiante.

### **3. PARTE SECONDA**

#### **3.1 Destinazione urbanistica del terreno**

Dagli atti del P.R.G. vigente, il terreno oggetto di stima ricade in zona "E2 Agricola Normale" come descritto anche dal CDU allegato

Attualmente la destinazione dell'appezzamento è prettamente agricola, coperta da un utilizzo a coltivazioni erbacee perenni, caratteristiche del prato pascolo.

**4. PARTE TERZA****4.1 Criterio di stima e valutazione****Criterio di stima adottato**

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato. A seguito di indagine relativa ad indicatori di mercato certi, il sottoscritto ritiene di poter convenientemente adottare i Valori Agricoli Medi forniti dall'Agenzia delle Entrate e acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali. Per terreni destinati a prato pascolo nel Comune di Montalto di Castro viene assegnato un valore agricolo ad ettaro di € 6.300,00,00.

Il dato disponibile è relativo all'anno 2023.



Ufficio provinciale di VITERBO  
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 31/03/2023  
Ora: 11.46.30

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n. 1 del 27/01/2023

Pubblicazione sul BUR  
n. - del -

CULTURE	REGIONE AGRARIA N°: 5 REGIONE AGRARIA N.5 Comuni di: VASANELLO, BASSANO IN TEVERINA, CALCATA, CASTEL SANT'ELIA, CIVITA CASTELLANA, CORCHIANO, FALERIA, GALLESE, NEPI, ORTE				REGIONE AGRARIA N°: 6 REGIONE AGRARIA N.6 Comuni di: TARQUINIA, MONTALTO DI CASTRO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	7250				5850			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7250				7250			
BOSCO MISTO	7150				7150			
CANNETO	6950				8550			
FRUTTETO	14650				19900			
INCOLTO PRODUTTIVO	5900				6250			
NOCCIOLETO	33500							
ORTO	15700							
ORTO IRRIGUO	25200				25200			
PASCOLO	6300				6300			
PASCOLO ARBORATO	5950				5950			
PASCOLO CESPUGLIATO	5400				5900			
PRATO	8450							
PRATO ARBORATO					8550			
PRATO IRRIGUO	11250							
SEMINATIVO	11500				14850			
SEMINATIVO ARBORATO	10050				14350			
SEMINATIVO IRRIGUO	15000				21200			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	13000				19950			
ULIVETO	13300				16700			
ULIVETO VIGNETO	12050				15300			

Al di là del valore assegnato dalla Agenzia delle Entrate, per la valutazione del fondo si è utilizzato il metodo comparativo, con l'applicazione della stima cosiddetta per punti di merito.

Le operazioni da effettuare nella fattispecie sono rappresentate:

- da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi ai terreni agricoli (determinazione del valore medio zonale);
- da una seconda fase nella quale, in relazione alle peculiari caratteristiche dei terreni, viene individuato il valore unitario da adottare per ciascun cespite mediante l'adozione della metodologia per punti di merito;

La stima "per punti di merito" è un approccio diretto alla stima stessa che muove dalla constatazione del valore come funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili che influenzano il mercato, fatti salvi altri condizionamenti esterni. Operativamente, si assume che il valore unitario di un bene immobile, nel nostro caso di un terreno agricolo, con determinate peculiarità possa determinarsi dal confronto con un altro terreno, dello stesso tipo, di diversa quotazione presente all'interno del campione analizzato.

Poiché il procedimento adotta un approccio di tipo empirico nel definire l'influenza delle singole caratteristiche sul valore, alcuni autori ritengono che la sua natura sia sostanzialmente quella di un procedimento sussidiario, limitato, ad esempio, alla verifica del valore di mercato, ottenuto con altro procedimento, non essendo sufficiente, per la sua approssimazione, ai fini della precisa determinazione del valore medesimo.

Metodologicamente il procedimento è il seguente:

se  $V_{max}$  è il valore di mercato unitario del terreno preso a riferimento, simile a quello oggetto di stima ma, ad esempio, di maggior quotazione, attribuito il peso

$K=1$  all'insieme delle sue caratteristiche, il valore unitario di mercato  $V_{mj}$  del terreno  $j$  in stima, cui competerà per le sue caratteristiche un peso complessivo  $K_j < 1$ , sarà dato da:

$$V_{mj} = (V_{max} \times K_j)$$

che risulterà  $< V_{max}$ .

È evidente che il procedimento acquista maggiore oggettività tanto più i coefficienti  $K_j$ , riferiti alle caratteristiche che hanno influenza sul valore fossero determinati con la

massima attendibilità. Tanto premesso e considerato, utilizziamo anche l'approccio detto per "punti di merito" che risulta valido, essendo semplicemente uno schema da seguire per effettuare la stima per confronto. Ai fini dell'applicazione del presente procedimento di stima, alle caratteristiche vengono associate una serie di coefficienti predefiniti, che rappresentano il frutto di analisi e sperimentazioni effettuate (che possono comunque essere variati secondo le esigenze dell'estimatore).

- Coefficienti del microintorno
- Coefficienti intrinseci del terreno agricolo

Occorre a questo punto analizzare ed impostare correttamente il procedimento metodologico effettuando la

A – ricognizione delle caratteristiche

B – individuazione per ogni caratteristica della specifico valore

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei terreni		
Fertilità	Giacitura	Accesso
Ottima: 1.00	Pianeggiante: 1.00	Buono: 1.00
Buona: 0.90	Acclive: 0.95	Sufficiente: 0.95
Discreta: 0.80	Mediocre: 0.90	Insufficiente: 0.90
Forma	Ubicazione	Ampiezza
Regolare: 1.00	Eccellente: 1.00	Medio appezzamento: 1.00
Normale: 0.95	Normale: 0.95	Piccolo appezzamento: 0.95
Penalizzante: 0.90	Cattiva: 0.90	Grande appezzamento: 0.90

## **4.2 Valutazione**

Dalle indagini e ricerche esperite come sopradetto, è emerso chiaramente che il valore unitario, a metro quadro, che può essere attribuito al di terreno in oggetto viste le compravendite avvenute nella zona, in considerazione delle sue particolari condizioni fisiche ed economiche anzi esposte, è quello medio di **0,63 euro a mq**. La realtà del mercato agricolo nella zona, in contrasto con quanto riportato dai valori assegnati dalla Agenzia delle Entrate nel Comune di Montalto di Castro è quella verificata sul mercato immobiliare della zona.

Il valore riportato va aggiustato sulle specificità proprie del fondo oggetto di stima

Ne consegue che il valore di mercato riferito alla superficie di terreno su indicato, considerando i fattori estrinseci ed intrinseci, tramite l'applicazione di un algoritmo come di seguito riportato:

$$\mathbf{V.fondo = V.max * k1 * k2 * k3 * ... * kn}$$

Dove

**Vmax** = valore massimo del terreno rilevato in ambito comunale

**Ki** = coefficiente numerico inferiore ad uno determinato per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità, che va dallo 0,90 al 1,00 in relazione alla fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione, ampiezza.

**Vengono assegnati rispettivamente i valori della superficie reale definibile come Prato Pascolo sulla base dei coefficienti sopra indicati.**

Si ritiene pertanto congruo assegnare i valori di seguito riportati:

#### 4.2.1 SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZABILE

L'appezzamento è definibile come pianeggiante, in un unico corpo, non coltivato e investito da un utilizzo permanente di essenze foraggere e perenni, quali ginestre.

<i>Fertilità</i>	<i>Giacitura</i>	<i>Accesso</i>
Ottima: 1.00	Pianeggiante: 1.00	Buono: 1.00
Buona: 0.90	Acclive: 0.95	Sufficiente: 0.95
Discreta: 0.80	Molto acclive: 0.90	Insufficiente: 0.90
<i>Forma</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Ampiezza</i>
Regolare: 1.00	Eccellente: 1.00	Medio app.: 1.00
Normale: 0.95	Normale: 0.95	Piccolo app.: 0.95
Penalizzante: 0.90	Cattiva: 0.90	Grande app.: 0.90

- **Valutazione del terreno con una giacitura pianeggiante:**

Coefficients di aggiustamento			valore unitario (€/ha)
			€ 6.300,00
Fertilità	buona	K1	1,00
Giacitura	pianeggiante	K2	1,00
Accesso	buono	K3	1,00
Forma	normale	K4	0,90
Ubicazione	normale	K5	1,00
Ampiezza	piccola	K6	0,95
Valore del fondo €/ha			€ 5.386,50

Pertanto, il valore venale del terreno =

**€/ha 5.386,50 x ha 00.44.15 = € 2.377,90**

Ne consegue che **il valore di mercato dell'appezzamento oggetto di stima** risulta complessivamente pari a:

**€ 2.377,90 pari a € / mq. 0,2377**

Il sottoscritto, a seguito di quanto sopra esposto, ritiene di aver evaso in maniera esauriente, con la dovuta diligenza e obiettività l'incarico affidatogli.

Viterbo 13/02/2024

Il tecnico incaricato

Dott. Agr. Stefano PAOLETTI




Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Valori agricoli medi assegnati dalla Agenzia delle Entrate per la Provincia di Viterbo anno 2023
- Elaborato fotografico;
- Visura catastale Montalto di Castro Foglio 2 p.IIa 142
- Ortofoto aerea dell'appezzamento
- Certificato destinazione urbanistica
- Lettera di incarico

# Valori agricoli medi assegnati dalla Agenzia delle Entrate per la Provincia Viterbo anno 2023



Ufficio provinciale di VITERBO  
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 31/03/2023  
Ora: 11.46.30

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n. 1 del 27/01/2023

Publicazione sul BUR  
n. - del -

CULTURE	REGIONE AGRARIA N°: 5 REGIONE AGRARIA N.5 Comuni di: VASANELLO, BASSANO IN TEVERINA, CALCATA, CASTEL SANT'ELLA, CIVITA CASTELLANA, CORCHIANO, FALERIA, GALLESE, NEPI, ORTE			REGIONE AGRARIA N°: 6 REGIONE AGRARIA N.6 Comuni di: TARQUINIA, MONTALTO DI CASTRO				
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	7250				5850			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7250				7250			
BOSCO MISTO	7150				7150			
CANNETO	6950				8550			
FRUTTETO	14650				19900			
INCOLTO PRODUTTIVO	5900				6250			
NOCCIOLETO	33500							
ORTO	15700							
ORTO IRRIGUO	25200				25200			
PASCOLO	6300				6300			
PASCOLO ARBORATO	5950				5950			
PASCOLO CESPUGLIATO	5400				5900			
PRATO	8450							
PRATO ARBORATO					8550			
PRATO IRRIGUO	11250							
SEMINATIVO	11500				14850			
SEMINATIVO ARBORATO	10050				14350			
SEMINATIVO IRRIGUO	15000				21200			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	13000				19950			
ULIVETO	13300				16700			
ULIVETO VIGNETO	12050				15500			



ARSIAL INTERNO

0000316/2024 con data: 13/02/2024 10:31:07

## ELABORATO FOTOGRAFICO



La superficie coltivabile è attualmente investita a pascolo naturale



E' evidente lo stato incolto dell'appezzamento, catastalmente descritto come bosco, nella realtà potenzialmente seminativo, ad oggi pascolo.

# Visura catastale Montalto di Castro

## Foglio 2 p.IIIa 142



Direzione Provinciale di Viterbo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 05/01/2024  
Ora: 16:09:13  
Numero Pratica: T142271/2024  
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

### Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/01/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/01/2024

Dati identificativi: Comune di MONTALTO DI CASTRO (F419) (VT)

Foglio 2 Particella 142

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 4,56 Lire 8.830

agrario Euro 1,37 Lire 2.649

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe

1

Superficie: 4.415 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 01/10/1971

#### > Dati identificativi

Comune di MONTALTO DI CASTRO (F419) (VT)

Foglio 2 Particella 142

Partita: 298

Impianto meccanografico del 01/10/1971

#### > Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 4,56 Lire 8.830

agrario Euro 1,37 Lire 2.649

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe

1

Superficie: 4.415 m<sup>2</sup>

Impianto meccanografico del 01/10/1971

#### > Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. A.R.S.I.A.L. AGENZIA REGIONALE PER LO SVILUPPO E L'INNOVAZIONE DELL'AGRICOLTURA NEL LAZIO

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. DELIBERA del 10/01/1995 Pubblico ufficiale GIUNTA REG. LAZIO Repertorio n. 2 - Voltura n. 6579.2/1997 in atti dal 19/01/1998



Direzione Provinciale di Viterbo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 05/01/2024  
Ora: 16:09:13  
Numero Pratica: T142271/2024  
Pag: 2 - Fine

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

ARSIAL INTERNO

0000316/2024 con data: 13/02/2024 10:31:07

Estratto di mappa Montalto di Castro Fg 2 p.IIa 142



Direzione Provinciale di Viterbo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FRANCESCO MORI

Comune: (VT) MONTALTO DI CASTRO  
Foglio: 2  
Scala originale: 1:4000  
Dimensione cornice: 1068,000 x 756,000 metri  
Protocollo pratica T70782/2024  
13-Feb-2024 9:54:59

1 Particella: 142

E=-79000

N=54100

ARSIAL INTERNO

0000316/2024 con data: 13/02/2024 10:31:07

## Ortofoto aerea dell'appezzamento



Montalto di Castro Località Matteaccio Foglio 2 p.IIa 142

**Certificato destinazione urbanistica**

Firmato digitalmente da:

SANTOPADRE MARCELLO

Firmato il 18/01/2024 15:49

Seriale Certificato: 611235

Valido dal 19/07/2024 **COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO**

eIDAS Compliant Qualified Electronic Signature CA



Provincia di Viterbo

*Settore Urbanistica – Edilizia Privata  
Paesaggistica - Demanio***CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
(Art. 30 D.P.R. 380/2001e succ. modif.)****IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

VISTA la richiesta del Sig. LIMITI FABRIZIO presentata il 13/11/2023 protocollo n. 37968, in qualità di tecnico incaricato da ARSIAL;

VISTI gli Atti d'Ufficio;

VISTO il comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 così come modificato dal D. Lgs. 301/2002;

**CERTIFICA**

CHE il terreno sito in Montalto di Castro, distinto in Catasto al foglio n. 2 particella n. 142 ricade in Zona "E2 – Agricola Normale" della vigente Variante Generale al Piano Regolatore Generale (approvata con D.G.R. Lazio n. 118 del 27/02/2018), disciplinata dall'art. 15 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

CHE l'edificazione nella zona agricola è disciplinata dal combinato disposto dalle NTA del PRG vigente e dalla L.R. n. 38/99 e ss.mm.ii., applicando comunemente la disposizione più restrittiva.

CHE risulta sottoposto, in parte, alla disciplina di tutela paesaggistica di seguito specificata:

- Beni ricognitivi di legge – Aree tutelate per legge di cui all'art. 134, co. 1, lett. b) e art. 142, co. 1, del D.Lgs. n. 42/2004: "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" di cui all'art. 142, co. 1, lett. c), del D.Lgs. n. 42/2004 e art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/2021;

CHE risulta interessato, in parte, dal Vincolo Idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/1923 e R.D. 1126/1926 e ss.mm.ii.;

CHE risulta interessato, in parte, dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) – Bacini Regionali del Lazio, approvato con D.C.R. n. 17 del 04/04/2012, e classificato come:

- Aree sottoposte a tutela per pericolo di frana – Aree a Pericolo C, disciplinate dagli artt. 6 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano medesimo;
- In corrispondenza del confine, Aree di attenzione per pericolo di frana e d'inondazione – Corsi d'acqua principali classificati pubblici con D.G.R. n. 452 del 01/04/05, disciplinati dagli artt. 9 e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano medesimo;

Dalla verifica effettuata agli atti d'ufficio la suddetta particella non risulta inserita nell'elenco delle particelle gravate da uso civico come risulta dall'Analisi Territoriale approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 24/02/2000, successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 29/04/2010 ed integrazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 28/12/2011.

Per quanto non espressamente riportato nel presente certificato, si richiama la normativa urbanistico-edilizia contenuta nei documenti prescrittivi dello strumento urbanistico vigente sopra richiamato, nonché le disposizioni contenute nella legislazione vigente, riferita ai vincoli presenti sul terreno sopra richiamato.

Si rilascia in bollo per gli usi consentiti dalla legge (giusta attestazione di assolvimento imposta di bollo identificativo n. 01201733825316 emessa il 09/11/2023).

MG

**IL RESPONSABILE AD INTERIM DEL SETTORE**  
Dott. Marcello Santopadre

**Lettera di incarico**

Agenzia Regionale  
per lo Sviluppo e l'Innovazione  
dell'Agricoltura del Lazio

PROTOCOLLO INTERNO  
N. 0002422/2023  
Del 21/09/2023

Al Dott. Stefano Paoletti  
Area Tutela Risorse e Vigilanza sulla Qualità  
delle Produzioni  
c/o Ufficio ARSIAL di Viterbo

e p.c.  
Al Dott. Claudio Di Giovannantonio  
Dirigente dell'Area Tutela Risorse e Vigilanza  
sulla Qualità delle Produzioni

Alla Dott.ssa Dina Maini  
n.q. di Direttore generale f.f.

SEDE

**Oggetto:** affidamento incarico per la redazione di stima immobiliari.

In ossequio dell'art. 7 - comma 2 del Regolamento regionale 7/09, la S.V. è incaricata per la redazione della stima immobiliare dei sotto indicati beni di proprietà Arsiat:

COMUNE	LOCALITA'	CESPITE	CONCESSIONARIO / DETTENORE
Ladispoli	Località Riserva di Statua	Terreno Ha 1.88.10	Arsiat
Montalto di Castro	Pescia Romana	Terreno Ha 0.44.15	Richiedente Freddiani/Fiori Prot. 4950 del 10/05/2023
Montalto di Castro	Pescia Romana	Terreno F. 13 P. 1263	Richiedente Riccardo Giorgio Prot. 8993 del 21/08/2023

La documentazione tecnico/catastale ed amministrativa afferente ai richiamati cespiti è reperibile presso la struttura Patrimonio dell'Agenzia, nella persona della dott.ssa Vianella Di Pietro.

Il Funzionario

Dott. Fabrizio Limiti  
FABRIZIO LIMITI  
ARSIAL AG. REG. SVIL.  
INNOV. AGR. LAZIO  
FUNZIONARIO



Il Dirigente dell'Area

Arch. Vincenzo Rosario Robusto



Vincenzo Rosario Robusto  
ARSIAL AG. REG. SVIL. INNOV. AGR.  
LAZIO  
DIRIGENTE  
22.09.2023 07:07:23 GMT+01:00

Area Patrimonio, Acquisti, Appalti Pubblici,  
Procedure Comunitarie, Procedure CONSIP e MEPA

Via R. Lanciani, 38 - 00162 Roma  
tel. +39 0686273221  
arsial@pec.arsialpec.it

www.arsial.it



**PERIZIA ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE  
DI MERCATO DI UN TERRENO SITO IN  
LOC. "Pescia Romana"  
Comune Montalto di Castro  
Proprietà ARSIAL**



**1. PREMESSA**

**2. PARTE PRIMA**

**2.1 Incarico, Dati censuari dell'immobile, Identificazione del terreno  
oggetto di stima, provenienza e sue peculiarità**

**3. PARTE SECONDA**

**3.1 Destinazione urbanistica**

**4. PARTE TERZA**

**4.1 Criterio di stima**

**4.2 Valutazione**

**ALLEGATI:**

- Elaborato fotografico;
- Visure catastali dei terreni interessati alla stima
- Estratto di mappa dei terreni interessati alla stima
- Ortofoto aerea dell'appezzamento
- Certificato destinazione urbanistica
- Lettera di incarico

## **1. PREMESSA:**

La relazione che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di un terreno di natura esclusivamente agricola ubicato in Comune di Montalto di Castro, in loc. "Pescia Romana" nella frazione di Pescia Romana.

Il terreno risulta censito al NCT:

- Comune: Montalto di Castro
- Foglio: 13
- Particella: 1263
- Superficie: 1.521 mq

Il sottoscritto Dott. Agr. Stefano PAOLETTI funzionario Arsiat in servizio presso la sede di Viterbo, si è recato dietro specifico incarico sul sito oggetto di stima, onde prendere visione dei luoghi, espletare i rilievi e le indagini del caso nonché quanto altro necessario per formulare il più attendibile valore di mercato del fondo.

## **2. PARTE PRIMA**

### **2.1 Incarico, identificazione del terreno oggetto di stima, provenienza e sue peculiarità**

#### **Incarico:**

L'incarico di che trattasi è stato conferito al sottoscritto dal Direttore di Area Patrimonio, Acquisti, Appalti Pubblici, Procedure Comunitarie, Procedure CONSIP e MEPA Arch. Vincenzo Robusto con nota n. 0002422/2023 del 21/09/2023.



### **Identificazione 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 Montalto di Castro, è stato possibile stabilire, come riportato anche sul certificato di destinazione urbanistica allegato, che le particelle di cui è oggetto la presente stima ricade in Zona "E2 - Agricola Normale" della vigente Variante Generale al Piano Regolatore Generale (approvata con D.G.R. Lazio n. 118 del 27/02/2018), disciplinata dall'art. 15 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Dalla verifica effettuata agli atti d'ufficio la suddetta particella non risulta inserita nell'elenco delle particelle gravate da uso civico come risulta dall'Analisi Territoriale approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 24/02/2000, successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 29/04/2010 ed integrazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 28/12/2011.

Per quanto non espressamente riportato nel presente certificato, si richiama la normativa urbanistico-edilizia contenuta nei documenti prescrittivi dello strumento urbanistico vigente sopra richiamato, nonché le disposizioni contenute nella legislazione vigente, riferita ai vincoli presenti sul terreno sopra richiamato.

### **Confini, conformazione e peculiarità del terreno oggetto di stima**

L'immobile oggetto di stima è sito all'interno di un comprensorio residenziale, la sua destinazione potrebbe configurarsi come "area verde", visto l'utilizzo che ne viene attualmente fatto. Trattasi di un'area sotto chioma ad un parco di Pini mediterranei che può farci definire la stessa come bosco.

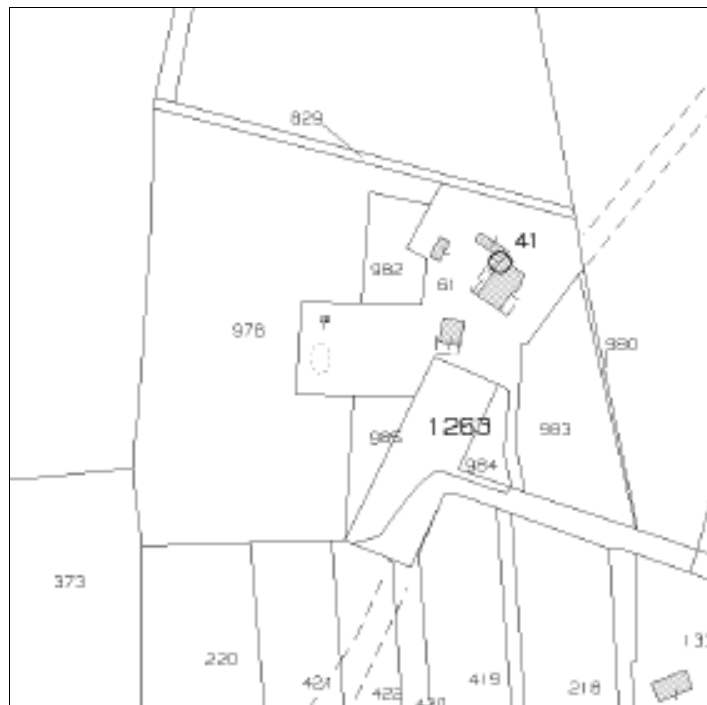
Il terreno, disposto in un unico corpo di forma regolare, è ubicato in zona pianeggiante in loc. "Strada dei Poderi" n.7, di facile accesso dalla Strada Provinciale 140.

# ARSIAL INTERNO

0000648/2024 con data: 19/03/2024 11:39:44



Non sono presenti pozzi o fonti di attingimento irrigue.



L'utilizzo catastale definito dalla Agenzia delle Entrate risulta così definito:



Direzione Provinciale di Viterbo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 15/03/2024  
Ora: 18:10:42  
Numero Pratica: T314104/2024  
Pag: 1 - Fine

## Catasto terreni

### Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/03/2024

**Dati identificativi:** Comune di **MONTALTO DI CASTRO (F419) (VT)**

Foglio **13** Particella **1263**

#### Classamento:

Particella con destinazione: **RELIT STRAD**

Superficie: **1.521 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** Variazione del 04/02/2021 Pratica n. VT0005285 in atti dal 05/02/2021 presentato il 04/02/2021 (n. 5285.1/2021)

#### > Dati identificativi

Comune di **MONTALTO DI CASTRO (F419) (VT)**

Foglio **13** Particella **1263**

Relitto di strade pubbliche

Variazione del 04/02/2021 Pratica n. VT0005285 in atti dal 05/02/2021 presentato il 04/02/2021 (n. 5285.1/2021)

#### > Dati di classamento

Particella con destinazione: **RELIT STRAD**

Superficie: **1.521 m<sup>2</sup>**

Variazione del 04/02/2021 Pratica n. VT0005285 in atti dal 05/02/2021 presentato il 04/02/2021 (n. 5285.1/2021)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

L'utilizzo reale del terreno risulta investito a "Area verde" per l'intera superficie.

La giacitura è pianeggiante.

### **3. PARTE SECONDA**

#### **3.1 Destinazione urbanistica del terreno**

Dagli atti del P.R.G. vigente, il terreno oggetto di stima, ricade in Zona “E2 – Agricola Normale” della vigente Variante Generale al Piano Regolatore Generale (approvata con D.G.R. Lazio n. 118 del 27/02/2018), disciplinata dall’art. 15 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

L’edificazione nella zona agricola è disciplinata dal combinato disposto dalle NTA del PRG vigente e dalla L.R. n. 38/99 e ss.mm.ii., applicando comunque la disposizione più restrittiva.

Dalla verifica effettuata agli atti d’ufficio la suddetta particella non risulta inserita nell’elenco delle particelle gravate da uso civico come risulta dall’Analisi Territoriale approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 24/02/2000, successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 29/04/2010 ed integrazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 28/12/2011.

### **4. PARTE TERZA**

#### **4.1 Criterio di stima e valutazione**

##### **Criterio di stima adottato**

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato. A seguito di indagine relativa ad indicatori di mercato certi, il sottoscritto ritiene di poter convenientemente adottare i Valori Agricoli Medi forniti dall’Agenzia delle Entrate e acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali. Per terreni destinati a prato pascolo nel Comune di Montalto di Castro viene assegnato un valore agricolo ad ettaro di €.

Il dato disponibile è relativo al Pronunciamento Commissione Provinciale dell’agenzia delle entrate del 27/01/2023.



Ufficio provinciale di VITERBO  
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 31/03/2023  
Ora: 11.46.30

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n. 1 del 27/01/2023

Pubblicazione sul BUR  
n. - del -

ARSIAL INTERNO

0000648/2024 con data: 19/03/2024 11:39:44

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 5 REGIONE AGRARIA N.6 Comuni di: VASANELLO, BASSANO IN TEVERINA, CALCAFA, CASTEL SANT'ELIA, CIVITA CASTELLANA, CORCHIANO, FALERIA, GALLESE, NEPI, ORTE				REGIONE AGRARIA N°: 6 REGIONE AGRARIA N.6 Comuni di: TARQUINIA, MONTALTO DI CASTRO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	7250				5850			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7250				7250			
BOSCO MISTO	7150				7150			
CANNETO	6950				8550			
FRUTTETO	14650				19900			
INCOLTO PRODUTTIVO	5900				6250			
NOCCIOLETO	33500							
ORTO	15700							
ORTO IRRIGUO	25200				25200			
PASCOLO	6300				6300			
PASCOLO ARBORATO	5950				5950			
PASCOLO CESPUGLIATO	5400				5900			
PRATO	8450							
PRATO ARBORATO					8550			
PRATO IRRIGUO	11250							
SEMINATIVO	11500				14850			
SEMINATIVO ARBORATO	10050				14350			
SEMINATIVO IRRIGUO	15000				21200			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	13000				19950			
ULIVETO	13300				16700			
ULIVETO VIGNETO	12050				15300			

## ARSIAL INTERNO

0000648/2024 con data: 19/03/2024 11:39:44

Tale valore è confermato dalla commissione per la determinazione dei valori agricoli medi e dell'indennità di espropriazione e di occupazione di Viterbo

COMMISSIONE PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI AGRICOLI MEDI E DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE DI VITERBO						
Valori validi per l'anno 2023 espressi in €/ettaro						
QUADRO DI INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI VITERBO (Legge 22 ottobre 1971 n° 865 art. 16 comma 1 e 2)						
TIPI DI COLTURA	REGIONE AGRARIA N°1	REGIONE AGRARIA N°2	REGIONE AGRARIA N°3	REGIONE AGRARIA N°4	REGIONE AGRARIA N°5	REGIONE AGRARIA N°6
Seminativo	10.500	10.500	11.700	11.000	11.500	14.850
Seminativo irriguo	17.750	15.000	16.500	15.000	15.000	21.200
Seminativo arborato	10.800	10.500	12.000	9.700	10.050	14.350
Seminativo irr. Arb.	15.700	12.450	15.700	14.300	13.000	19.950
Prato	8.650		7.700	7.700	8.450	
Prato irriguo					11.250	
Prato arborato			7.350			8.550
Pascolo	5.750	5.750	5.750	6.300	6.300	6.300
Pascolo arborato	5.950	5.950	5.950	5.950	5.950	5.950
Pascolo cespugliato	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.900
Orto	15.700	15.700	15.700	15.700	15.700	
Orto irriguo	<b>23.600</b>	<b>21.200</b>	<b>23.600</b>	<b>23.600</b>	25.200	<b>25.200</b>
Vigneto	18.600	13.800	13.800	15.900	13.800	18.600
Frutteto	16.650	15.500	17.900	18.600	14.650	19.900
Oliveto	<b>14.600</b>	<b>15.600</b>	<b>15.600</b>	<b>13.300</b>	<b>13.300</b>	<b>16.700</b>
Oliveto vigneto	12.800	12.050	12.400	11.800	12.050	15.300
Vigneto oliveto		11.800				
Nocciolo			<b>28500</b>	<b>38500</b>	<b>33500</b>	
Castagneto	8.800					
Castagneto da frutto	21.500		<b>25.000</b>	<b>33.050</b>		
Quercieto	6.600		6.600	6.600		
Sughereto		7.050				
Canneto	6.800	7.500	7.500	6.950	6.950	8.550
Bosco alto fusto	7.000	6.900	7.000	7.250	7.250	7.250
Bosco ceduo	6.350	5.750	5.850	7.250	7.250	5.850
Bosco misto	6.800	6.800	7.150	7.150	7.150	7.150
Incolto produttivo	5.900	6.250	5.900	5.900	5.900	6.250
	ACQUAPENDENTE BAGNOREGIO BOLSENA CAPODIMONTE CASTIGLIONE IN TEV. CIVITELLA D'AGLIANO MARTA GRADOLI GROTTE DI CASTRO LATERA LUBRIANO MONTEFIASCONE ONANO PROCENO S.LORENZO NUOVO VALENTANO	ARLENA DI CASTRO CANINO CELLERE FARNESE ISCHA DI CASTRO MONTE ROMANO PIANSANO TESSENNANO TUSCANIA	BARBARANO ROM. BLERA CELLENO GRAFFIGNANO VILLA S. GIOV. IN T. VEJANO VETRALLA VITERBO	BASSANO ROM. BOMARZO CANEPINA CAPRANICA CAPRAROLA CARBOGNANO FABRICA DI ROMA MONTEROSI ORIOLO ROM. RONCIGLIONE SORIANO NEL CIM. SUTRI VALLERANO VIGNANELLO VITORCHIANO	BASSANO IN TEV. CALCATA CASTEL S. ELIA CIVITACASTALLANA CORCHIANO FALERIA GALLESE NEPI ORTE VASANELLO	MONTALTO TARQUINIA

I valori sono riferiti all'anno 2022 ai sensi del comma 2 dell'art. 14 della legge 10/1977

In grassetto sono indicate le colture più redditizie ai sensi del comma 12 dell'art. 14 della legge n°10 del 28.01.1977 e s.i.m.

Viterbo li, 27 gennaio 2023

Il Presidente  
(Dott. Alessandro ROMOLI)

Al di là del valore assegnato dalla Agenzia delle Entrate, per la valutazione del fondo si è utilizzato il metodo comparativo, con l'applicazione della stima cosiddetta per punti di merito.

Le operazioni da effettuare nella fattispecie sono rappresentate:

- da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi ai terreni agricoli (determinazione del valore medio zonale);
- da una seconda fase nella quale, in relazione alle peculiari caratteristiche dei terreni, viene individuato il valore unitario da adottare per ciascun cespite mediante l'adozione della metodologia per punti di merito;

La stima "per punti di merito" è un approccio diretto alla stima stessa che parte dalla constatazione del valore come funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili che influenzano il mercato, fatti salvi altri condizionamenti esterni. Operativamente, si assume che il valore unitario di un bene immobile, nel caso specifico un terreno agricolo, con determinate peculiarità possa determinarsi dal confronto con un altro terreno, dello stesso tipo, di diversa quotazione presente all'interno del campione analizzato. Poiché il procedimento adotta un approccio di tipo empirico nel definire l'influenza delle singole caratteristiche sul valore, alcuni autori ritengono che la sua natura sia sostanzialmente quella di un procedimento sussidiario, limitato, ad esempio, alla verifica del valore di mercato, ottenuto con altro procedimento, non essendo sufficiente, per la sua approssimazione, ai fini della precisa determinazione del valore medesimo.

Metodologicamente il procedimento è il seguente:

se  $V_{max}$  è il valore di mercato unitario del terreno preso a riferimento, simile a quello oggetto di stima ma, ad esempio, di maggior quotazione, attribuito il peso

$K=1$  all'insieme delle sue caratteristiche, il valore unitario di mercato  $V_{mj}$  del terreno  $j$  in stima, cui competerà per le sue caratteristiche un peso complessivo  $K_j < 1$ , sarà dato da:

$V_{mj} = (V_{max} \times K_j)$  che risulterà  $< V_{max}$ .

È evidente che il procedimento acquista maggiore oggettività tanto più i coefficienti  $K_j$ , riferiti alle caratteristiche che hanno influenza sul valore fossero determinati con la massima attendibilità. Tanto premesso e considerato, utilizziamo anche l'approccio detto per "punti di

merito” che risulta valido, essendo semplicemente uno schema da seguire per effettuare la stima per confronto. Ai fini dell'applicazione del presente procedimento di stima, alle caratteristiche vengono associate una serie di coefficienti predefiniti, che rappresentano il frutto di analisi e sperimentazioni effettuate (che possono comunque essere variati secondo le esigenze dell'estimatore).

- Coefficienti del microintorno
- Coefficienti intrinseci del terreno agricolo

Occorre a questo punto analizzare ed impostare correttamente il procedimento metodologico effettuando la

A – ricognizione delle caratteristiche

B – individuazione per ogni caratteristica dello specifico valore

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei terreni		
Fertilità	Giacitura	Accesso
Ottima: 1.00	Pianeggainta: 1.00	Buono: 1.00
Buona: 0.90	Acclive: 0.95	Sufficiente: 0.95
Discreta: 0.80	Mediocre: 0.90	Insufficiente: 0.90
Forma	Ubicazione	Ampiezza
Regolare: 1.00	Eccellente: 1.00	Medio appezzamento: 1.00
Normale: 0.95	Normale: 0.95	Piccolo appezzamento: 0.95
Penalizzante: 0.90	Cattiva: 0.90	Grande appezzamento: 0.90

## **4.2 Valutazione**

Dalle indagini e ricerche esperite come sopradetto, è emerso chiaramente che il valore unitario, a metro quadro, che può essere attribuito al di terreno in oggetto viste le compravendite avvenute nella zona, in considerazione delle sue particolari condizioni fisiche ed economiche anzi esposte, è quello medio di **0,8550 euro a mq.** La realtà del mercato agricolo nella zona, in contrasto con quanto riportato dai valori assegnati dalla Agenzia delle Entrate nel Comune di Montalto di Castro è quella verificata sul mercato immobiliare della zona e aggiustato sulle specificità proprie del fondo oggetto di stima



Ne consegue che il valore di mercato riferito alla superficie di terreno su indicato, considerando i fattori estrinseci ed intrinseci, tramite l'applicazione di un algoritmo come di seguito riportato:

$$\mathbf{V.fondo = V.max * k1 * k2 * k3 * \dots * kn}$$

Dove

**Vmax** = valore massimo del terreno rilevato in ambito comunale

**Ki** = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità, che va dallo 0,90 al 1,00 in relazione alla fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione, ampiezza.

**Vengono assegnati rispettivamente i valori della superficie reale definibile come Pascolo arborato sulla base dei coefficienti sopra indicati.**

Si ritiene pertanto congruo assegnare i valori di seguito riportati:

#### 4.2.1 SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZABILE

L'appezzamento è definibile come pianeggiante, in un unico corpo, non coltivato e investito da un utilizzo permanente di essenze foraggere e perenni, quali ginestre.

<i>Fertilità</i>	<i>Giacitura</i>	<i>Accesso</i>
Ottima: 1.00	Pianeggiante: 1.00	Buono: 1.00
Buona: 0.90	Acclive: 0.95	Sufficiente: 0.95
Discreta: 0.80	Molto acclive: 0.90	Insufficiente: 0.90
<i>Forma</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Ampiezza</i>
Regolare: 1.00	Eccellente: 1.00	Medio app.: 1.00
Normale: 0.95	Normale: 0.95	Piccolo app.: 0.95
Penalizzante: 0.90	Cattiva: 0.90	Grande app.: 0.90

- **Valutazione del terreno con una giacitura pianeggiante:**

Coefficienti di aggiustamento			valore unitario (€/ha)
			€ 8.500,00
Fertilità	discreta	K1	0,80
Giacitura	pianeggiante	K2	1,00
Accesso	buono	K3	1,00
Forma	penalizzante	K4	0,90
Ubicazione	normale	K5	0,90
Ampiezza	piccola	K6	0,95
Valore del fondo			€ 5.232,60

Valore venale del terreno con giacitura pianeggiante =

$$\text{€ /ha } 5.232,60 \times \text{ha } 00.15.21 = \text{€ } 795,87$$

Ne consegue che **il valore di mercato dell'appezzamento oggetto di stima** risulta complessivamente pari a:

**€ 795,87 per la superficie di 1.521 mq, pari a € / mq. 0,5232**

Il sottoscritto, a seguito di quanto sopra esposto, ritiene di aver evaso in maniera esauriente, con la dovuta diligenza e obiettività l'incarico affidatogli.

Viterbo 19/03/2024

Il tecnico incaricato

Dott. Agr. Stefano PAOLETTI




Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Valori agricoli medi assegnati dalla Agenzia delle Entrate per la Provincia di Viterbo e dalla commissione per la determinazione dei valori agricoli medi e dell'indennita' di espropriazione e di occupazione di Viterbo
- Elaborato fotografico;
- Visura catastale Montalto di Castro Foglio 13 p.IIa 1263
- Ortofoto aerea dell'appezzamento
- Certificato destinazione urbanistica
- Lettera di incarico

# Valori agricoli medi assegnati dalla Agenzia delle Entrate per la Provincia Viterbo



Ufficio provinciale di VITERBO  
Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2022

Data: 31/03/2023  
Ora: 11:46:30

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n. 1 del 27/01/2023

Pubblicazione sul BUR  
n. - del -

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 5 REGIONE AGRARIA N.5 Comuni di: VASANELLO, BASSANO IN TEVERINA, CALCATA, CASTEL SANT'ELIA, CIVITA CASTELLANA, CORCHIANO, FALERIA, GALLESE, NEPI, ORTE				REGIONE AGRARIA N°: 6 REGIONE AGRARIA N.6 Comuni di: TARQUINIA, MONTALTO DI CASTRO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	7250				5850			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7250				7250			
BOSCO MISTO	7150				7150			
CANNETO	6950				8550			
FRUTTETO	14650				19900			
INCOLTO PRODUTTIVO	5900				6250			
NOCCIOLETO	33500							
ORTO	15700							
ORTO IRRIGUO	25200				25200			
PASCOLO	6300				6300			
PASCOLO ARBORATO	5950				5950			
PASCOLO CESPUGLIATO	5400				5900			
PRATO	8450							
PRATO ARBORATO					8550			
PRATO IRRIGUO	11250							
SEMINATIVO	11500				14850			
SEMINATIVO ARBORATO	10050				14350			
SEMINATIVO IRRIGUO	15000				21200			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	13000				19950			
ULIVETO	13300				16700			
ULIVETO VIGNETO	12050				15300			

## ARSIAL INTERNO

0000648/2024 con data: 19/03/2024 11:39:44

## Valori agricoli medi assegnati dalla commissione per la determinazione dei valori agricoli medi e dell'indennita' di espropriazione e di occupazione di Viterbo

COMMISSIONE PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI AGRICOLI MEDI E DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE DI VITERBO						
Valori validi per l'anno 2023 espressi in €/ettaro						
QUADRO DI INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI VITERBO (Legge 22 ottobre 1971 n° 885 art. 16 comma 1 e 2)						
TIPI DI COLTURA	REGIONE AGRARIA N°1	REGIONE AGRARIA N°2	REGIONE AGRARIA N°3	REGIONE AGRARIA N°4	REGIONE AGRARIA N°5	REGIONE AGRARIA N°6
Seminativo	10.500	10.500	11.700	11.000	11.500	14.850
Seminativo irriguo	17.750	15.000	16.500	15.000	15.000	21.200
Seminativo arborato	10.800	10.500	12.000	9.700	10.050	14.350
Seminativo irr. Arb.	15.700	12.450	15.700	14.300	13.000	19.950
Prato	8.650		7.700	7.700	8.450	
Prato irriguo					11.250	
Prato arborato			7.350			8.550
Pascolo	5.750	5.750	5.750	6.300	6.300	6.300
Pascolo arborato	5.950	5.950	5.950	5.950	5.950	5.950
Pascolo cespugliato	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.900
Orto	15.700	15.700	15.700	15.700	15.700	
Orto irriguo	<b>23.600</b>	<b>21.200</b>	<b>23.600</b>	<b>23.600</b>	25.200	<b>25.200</b>
Vigneto	18.600	13.800	13.800	15.900	13.800	18.600
Frutteto	16.650	15.500	17.900	18.600	14.650	19.900
Oliveto	<b>14.500</b>	<b>15.600</b>	<b>15.600</b>	<b>13.300</b>	<b>13.300</b>	<b>16.700</b>
Oliveto vigneto	12.800	12.050	12.400	11.800	12.050	15.300
Vigneto oliveto		11.800				
Nocciolo			<b>28500</b>	<b>38500</b>	<b>33500</b>	
Castagneto	8.800					
Castagneto da frutto	21.500		<b>25.000</b>	<b>33.050</b>		
Quercieto	6.600		6.600	6.600		
Sughereto		7.050				
Canneto	6.800	7.500	7.500	6.950	6.950	8.550
Bosco alto fusto	7.000	6.900	7.000	7.250	7.250	7.250
Bosco ceduo	6.350	5.750	5.850	7.250	7.250	5.850
Bosco misto	6.800	6.800	7.150	7.150	7.150	7.150
Incolto produttivo	5.900	6.250	5.900	5.900	5.900	6.250
	ACQUAPENDENTE BAGNOREGIO BOLSENA CAPODIMONTE CASTGLIONE IN TEV. CIVITELLA D'AGLIANO MARTA GRADOLI GROTTE DI CASTRO LATERA LUBRIANO MONTEFIASCONE ONANO PROCENO S. LORENZO NUOVO VALENTANO	ARLENA DI CASTRO CANINO CELLERE FARNESE ISCHIA DI CASTRO MONTE ROMANO PIANSANO TESSENNANO TUSCANIA	BARBARANO ROM. BLERA CELLENO GRAFFIGNANO VILLA S. GIOV. IN T. VEJANO VETRALLA VITERBO	BASSANO ROM. BOMARZO CANEPINA CAPRANICA CAPRAROLA CARBOGNANO FABRICA DI ROMA MONTEROSI ORFIO ROM. RONCIGLIONE SORIANO NEL CIM. SUTRI VALLERANO VIGNANELLO VITORCHIANO	BASSANO IN TEV. CALCATA CASTEL S. ELIA CIVITACASTALLANA CORCHIANO FALERIA GALLESE NEPI ORTE VASANELLO	MONTALTO TARQUINIA

I valori sono riferiti all'anno 2022 ai sensi del comma 2 dell'art. 14 della legge 10/1977

In grassetto sono indicate le colture più redditizie ai sensi del comma 12 dell'art. 14 della legge n°10 del 28.01.1977 e s.i.m.

Viterbo li, 27 gennaio 2023

Il Presidente  
(Dott. Alessandro ROMOLI)

ARSIAL INTERNO

0000648/2024 con data: 19/03/2024 11:39:44

## ELABORATO FOTOGRAFICO



# Visura catastale Montalto di Castro

## Foglio 13 p.IIa 1263



Direzione Provinciale di Viterbo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 15/03/2024  
Ora: 18:10:42  
Numero Pratica: T314104/2024  
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni

### Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/03/2024

**Dati identificativi:** Comune di MONTALTO DI CASTRO (F419) (VT)

Foglio 13 Particella 1263

#### Classamento:

Particella con destinazione: RELIT STRAD

Superficie: 1.521 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** Variazione del 04/02/2021 Pratica n. VT0005285 in atti dal 05/02/2021 presentato il 04/02/2021 (n. 5285.1/2021)

#### > Dati identificativi

Comune di MONTALTO DI CASTRO (F419) (VT)

Foglio 13 Particella 1263

Relitto di strade pubbliche

Variazione del 04/02/2021 Pratica n. VT0005285 in atti dal 05/02/2021 presentato il 04/02/2021 (n. 5285.1/2021)

#### > Dati di classamento

Particella con destinazione: RELIT STRAD

Superficie: 1.521 m<sup>2</sup>

Variazione del 04/02/2021 Pratica n. VT0005285 in atti dal 05/02/2021 presentato il 04/02/2021 (n. 5285.1/2021)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

ARSIAL INTERNO

0000648/2024 con data: 19/03/2024 11:39:44

# Estratto di mappa Montalto di Castro

## Foglio 13 p.IIa 1263





ARSIAL INTERNO

0000648/2024 con data: 19/03/2024 11:39:44

## Ortofoto aerea dell'appezzamento



## Certificato destinazione urbanistica



Firmato digitalmente da:

SANTOPADRE MARCELLO

Firmato il 18/01/2024 15:49

Seriale Certificato: 611235

Valido dal 19/07/2024



Comune Qualified Electronic Signature CA

**COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO**

Provincia di Viterbo

*Settore Urbanistica – Edilizia Privata*

*Paesaggistica - Demanio*

Member of CISO Federation



### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA** *(Art. 30 D.P.R. 380/2001e succ. modif.)*

#### **IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

VISTA la richiesta del Sig. LIMITI FABRIZIO presentata il 13/11/2023 protocollo n. 37967, in qualità di tecnico incaricato da ARSIAL;

VISTI gli Atti d'Ufficio;

VISTO il comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 così come modificato dal D. Lgs. 301/2002;

#### **CERTIFICA**

CHE il terreno sito in Montalto di Castro, distinto in Catasto al foglio n. 13 particella n. 1263 ricade in Zona "E2 – Agricola Normale" della vigente Variante Generale al Piano Regolatore Generale (approvata con D.G.R. Lazio n. 118 del 27/02/2018), disciplinata dall'art. 15 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

CHE l'edificazione nella zona agricola è disciplinata dal combinato disposto dalle NTA del PRG vigente e dalla L.R. n. 38/99 e ss.mm.ii., applicando comunque la disposizione più restrittiva.

Dalla verifica effettuata agli atti d'ufficio la suddetta particella non risulta inserita nell'elenco delle particelle gravate da uso civico come risulta dall'Analisi Territoriale approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 24/02/2000, successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 29/04/2010 ed integrazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 28/12/2011.

Per quanto non espressamente riportato nel presente certificato, si richiama la normativa urbanistico-edilizia contenuta nei documenti prescrittivi dello strumento urbanistico vigente sopra richiamato, nonché le disposizioni contenute nella legislazione vigente, riferita ai vincoli presenti sul terreno sopra richiamato.

Si rilascia in bollo per gli usi consentiti dalla legge (giusta attestazione di assolvimento imposta di bollo identificativo n. 01201733825327 emessa il 09/11/2023).

MG

**IL RESPONSABILE AD INTERIM DEL SETTORE**  
Dott. Marcello Santopadre

**Lettera di incarico**

Agenzia Regionale  
per lo Sviluppo e l'Innovazione  
dell'Agricoltura del Lazio

PROTOCOLLO INTERNO

N. 0002422/2023

Del 21/09/2023

Al Dott. Stefano Paoletti  
Area Tutela Risorse e Vigilanza sulla Qualità  
delle Produzioni  
c/o Ufficio ARSIAL di Viterbo

e p.c.  
Al Dott. Claudio Di Giovannantonio  
Dirigente dell'Area Tutela Risorse e Vigilanza  
sulla Qualità delle Produzioni

Alla Dott.ssa Dina Maini  
n.q. di Direttore generale f.f.

SEDE

**Oggetto:** affidamento incarico per la redazione di stima immobiliari.

In ossequio dell'art. 7 - comma 2 del Regolamento regionale 7/09, la S.V. è incaricata per la redazione della stima immobiliare dei sotto indicati beni di proprietà Arsiat:

COMUNE	LOCALITA'	CESPITE	CONCESSIONARIO / DETENTORE
Ladispoli	Località Riserva di Statua	Terreno Ha 1.88.10	Arsiat
Montalto di Castro	Pescia Romana	Terreno Ha 0.44.15	Richiedente Freddiani/Fiori Prot. 4950 del 10/05/2023
Montalto di Castro	Pescia Romana	Terreno F. 13 P. 1263	Richiedente Riccardo Giorgio Prot. 8993 del 21/08/2023

La documentazione tecnico/catastale ed amministrativa afferente ai richiamati cespiti è reperibile presso la struttura Patrimonio dell'Agenzia, nella persona della dott.ssa Vianella Di Pietro.

Il Funzionario

Dott. Fabrizio Limiti  
FABRIZIO LIMITI  
ARSIAL AG. REG. SVIL.  
INNOV. AGR. LAZIO  
FUNZIONARIO



Il Dirigente dell'Area

Arch. Vincenzo Rosario Robusto



Vincenzo Rosario Robusto  
ARSIAL AG. REG. SVIL. INNOV. AGR.  
LAZIO  
DIRIGENTE  
21.09.2023 07:07:23 GMT+02:00

Area Patrimonio, Acquisti, Appalti Pubblici.  
Procedure Comunitarie, Procedure CONSIP e MEPA

Via R. Lanciani, 38 - 00162 Roma  
tel. +39 0686273221  
arsial@pec.arsialpec.it  
www.arsial.it

