



COMUNE DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale

ALLEGATO 1

Oggetto: Dismissione di una parte della strada all'interno del Piano Insediamenti Produttivi in Località Torresina.

PERIZIA ESTIMATIVA

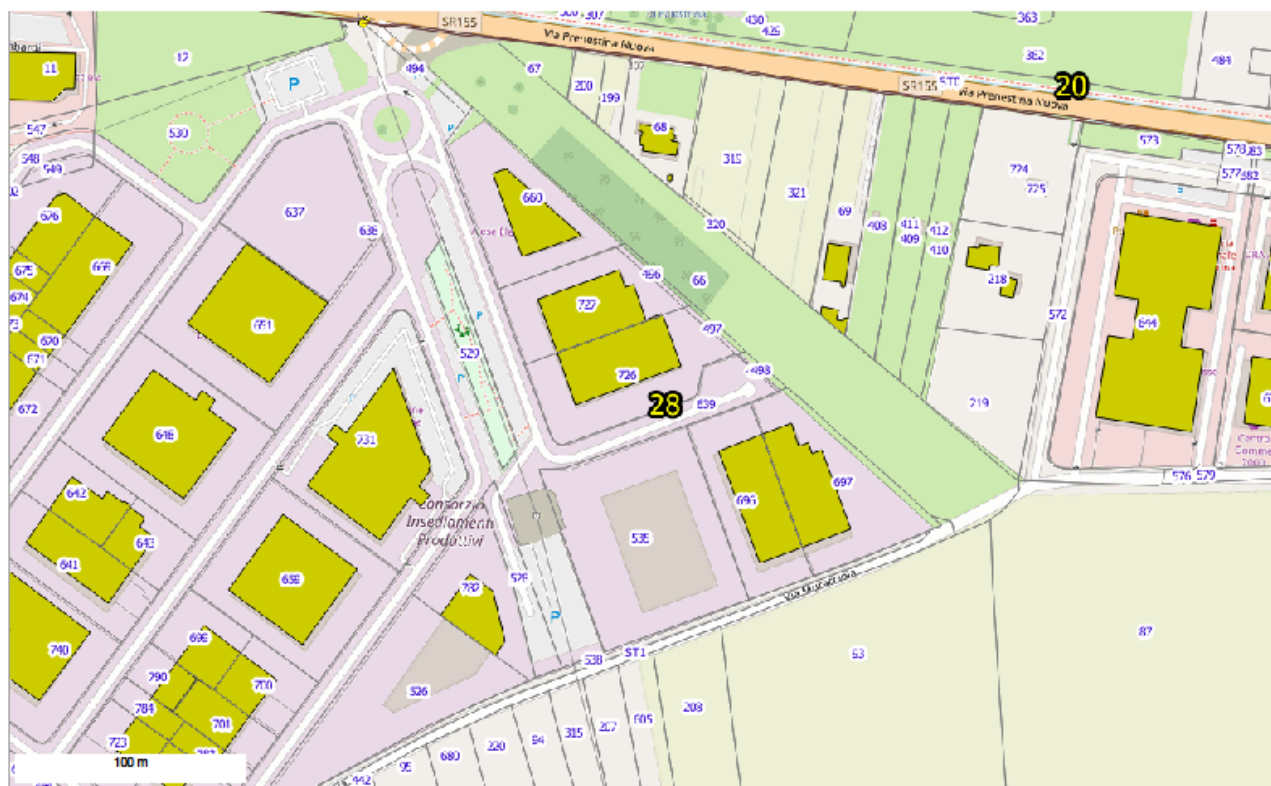
Io sottoscritto Arch. Fabio Gambini in qualità di Dirigente del Dipartimento Tecnico del Comune di Palestrina, dispone la seguente perizia tecnico-estimativa in riferimento a due porzioni di terreno per la superficie complessiva di circa 196,15 mq, ubicati nel Comune di Palestrina, attualmente iscrivibile al demanio stradale, costituita da parte della strada del Piano Insediamenti Produttivi in Località Torresina, individuati nella planimetria di seguito riportata;





COMUNE DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale



INQUADRAMENTO CATASTALE

Nelle planimetrie precedenti si vedono le porzioni di terreno oggetto della presente perizia, consistenti in due frazioni di relitto stradale delle superfici rispettivamente di mq. 93,32 e mq. 102,15, facenti parte del demanio stradale, individuato in mappa al foglio 28 part.lla 639 e 498, confinante a nord con il mappale 726, a sud con il mappale 697 ed a est con il mappale 66 del medesimo foglio. Verso nord e verso sud la strada è perimetrata dalle recinzioni delle aree a pertinenza dei capannoni insediati, mentre verso est la strada è contenuta da un muro di sostegno in c.a. con altezza di circa 1,50 sovrastato da rete metallica e paletti, al tratto in oggetto si accede esclusivamente attraverso la viabilità pubblica interna al Piano Insediamenti Produttivi.



COMUNE DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale

DESTINAZIONE URBANISTICA

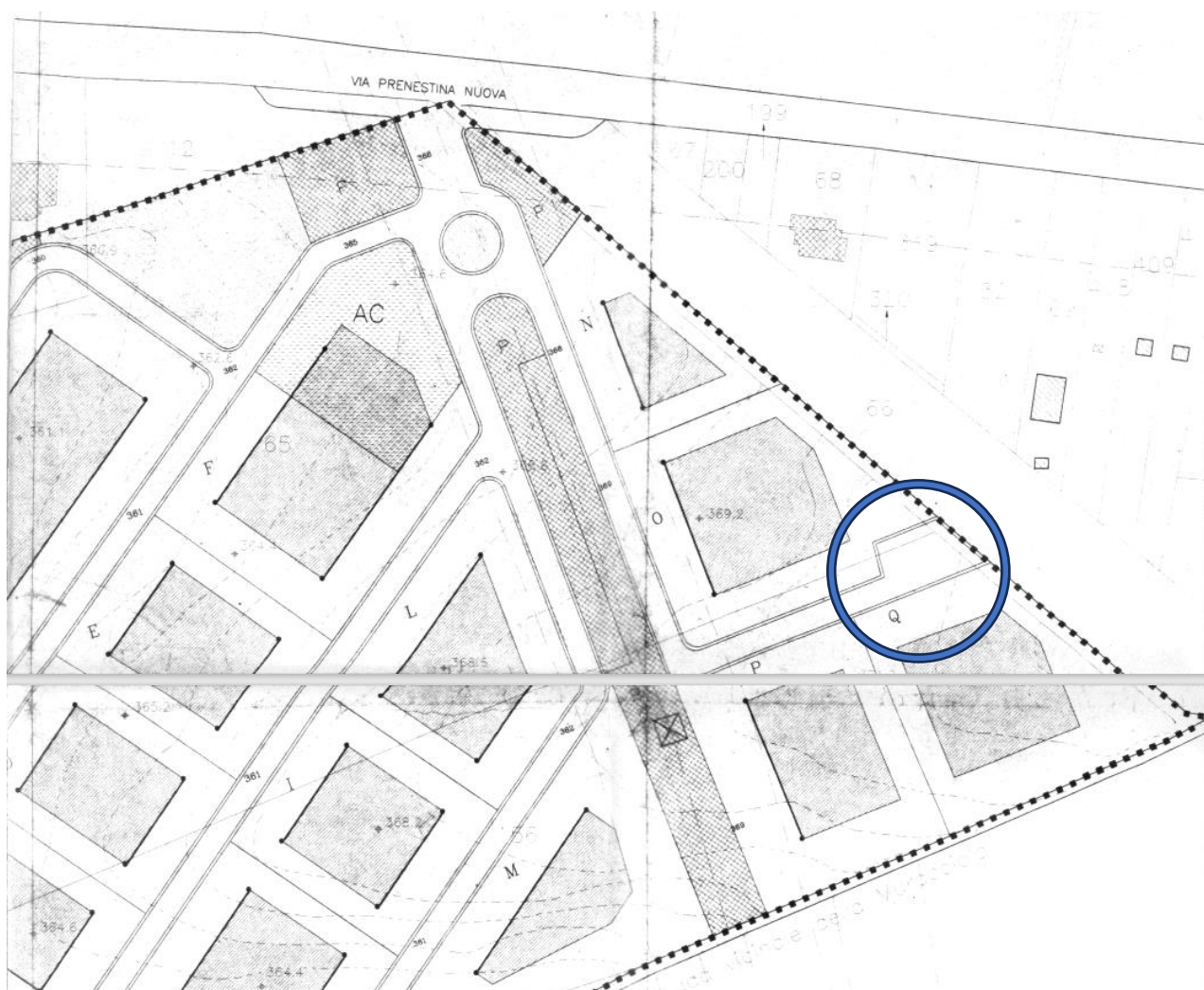
Il sedime appartiene al demanio stradale, con classificazione a strada comunale. L'area attualmente ricade in area D del P.R.G. in località "Torresina" approvato con Deliberazione di consiglio Comunale n. 29 del 28/04/2000.





COMUNE DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale





COMUNE DI PALESTRINA

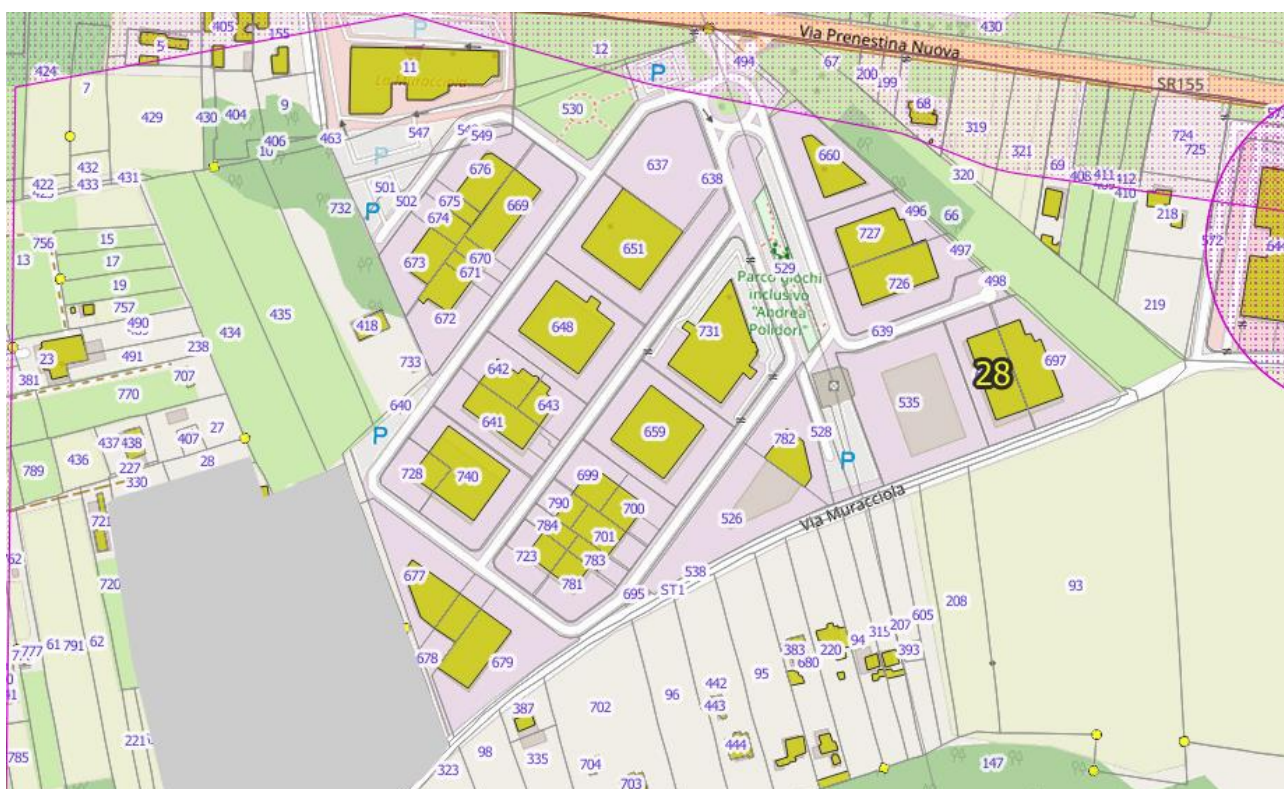
Città Metropolitana di Roma Capitale

VINCOLI

Stralcio Tav. A PTPR - Paesaggio Agrario di rilevante valore



Stralcio Tav. B PTPR – zona non vincolata





COMUNE DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale

DESCRIZIONE

Le porzioni di terreno oggetto della presente, a causa della perimetrazione dell'area di salvaguardia del pozzo, non risultano avere più alcun connotato riconducibile all'utilizzo stradale pubblico.

Sommariamente il sedime di cui si prevede l'alienazione è riconducibile alle seguenti tipologie:

- Porzione aa) della superficie di mq. 93,32 circa è costituita da un accesso carrabile al fabbricato realizzato sul lotto "O" del Piano;
- Porzione bb) della superficie di mq.102,83 circa, è costituita da un accesso carrabile al fabbricato realizzato sul lotto "Q" del Piano;

CRITERI DI STIMA E VALORE DI MERCATO

Per la stima del valore di mercato del bene, non avendo potenzialità edilizie o strategiche, è da sottolineare che risulta evidente un esclusivo interesse al bene per pochi soggetti, ed in particolare alla ditta catastale proprietaria dell'immobile collegato alla viabilità pubblica proprio con parte del sedime oggetto della presente. In questo caso, diventando pertinenza del fabbricato, si può procedere valutando il possibile incremento di valore commerciale dato dalle quotazioni attuali del borsino immobiliare.

In sintesi:

- quotazione valore borsino immobiliare Muracciola codice Zona D1 del Comune di Palestrina: euro/mq 600,00;
- percentuale da applicare per cortili= oltre 25 mq il 2% (si considera solo la parte eccedente in quanto 25mq di cortile sono già presenti), Quindi il 2% di 600,00 euro corrisponde a $(600,00 \times 0.02) = 12,00$ euro/mq.
- All'importo così determinato andrà aggiunto il costo dell'infrastruttura stradale calcolato mediante il costo di costruzione pari a 51,71 €/mq;

(Pertanto, al fine di una massima valorizzazione del bene pubblico e quindi dell'erario, si può ritenere congruo il valore complessivo dl compendio immobiliare della superficie di mq. 196,15 pari ad Euro 12.496,72 (Euro dodicimilaquattrocentonovantasei/72), così suddiviso:

- Porzione aa) della superficie di mq. 93,32, valore = $(93,32 \times 63,71) = € 5.945,42$;
- Porzione bb) della superficie di mq. 102,83, valore = $(102,83 \times 63,71) = € 6.551,30$;



COMUNE DI PALESTRINA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Il tutto previa conclusione dell'iter di sdemanializzazione, con spese di frazionamento, pubblicazione e rogito a carico del soggetto acquirente

Palestrina li 19/12/2025

Il Dirigente Dipartimento Tecnico
Arch. Fabio Gambini