

## RELAZIONE PERITALE

redatta dal C.T.U. nominato, relativa alla controversia pendente innanzi al:

### TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione V 

Ruolo generale n. 1197 / 2020

Giudice Dott. SANCHIONI FABRIZIO

Controversia promossa da:

\*\*\*

### SOMMARIO

0. RESOCONTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	pag. III
1. DESCRIZIONE E STATO DEI LUOGHI ALL'ATTUALITA'.....	pag. V
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE, URBANISTICA E SERVITU' AFFERENTI IL TERRENO IN OGGETTO .....	pag. VII
3. DIVISIBILITA' DEL TERRENO.....	pag. XV
4. CRITERI DI STIMA DEL LOTTO DI TERRENO IN OGGETTO.....	pag. XVI
5. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO DI TERRENO IN OGGETTO.....	pag. XVII
6. VALORE DI MERCATO DEL LOTTO DI TERRENO IN OGGETTO.....	pag. XXI
7. PROPELTO PER L'ORDINANZA DI VENDITA.....	pag. XXIII
8. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI TRASMESSE DALLA PARTI .....	pag. XXIV

### ALLEGATI

1. SPECIFICHE VINCOLI PRODOTTE DAI CT DI PARTE; 2. VERBALE DI ACCESSO; 3. CONI VISUALI FOTO; 4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA; 5. ESTRATTO DI MAPPA; 6. VISURE CATASTALI PER SOGGETTO; 7. ELABORATI GRAFICI DEI VINCOLI E TAVOLA DI SINTESI DEI VINCOLI; 8. ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITÙ PER L'ATTRAVERSAMENTO DI OLEODOTTO; 9. ELABORATO GRAFICO DEL LOTTO DI TERRENO IN OGGETTO CON INDIVIDUAZIONE DELLA PORZIONE VINCOLATA E DELLA PORZIONE NON VINCOLATA; 10. OSSERVAZIONI TRASMESSE DA PARTE ATTRICE; 11. OSSERVAZIONI TRASMESSE DA PARTE CONVENUTA.

00138 - ROMA - VIA PIAGGE, 15 - TEL. 06 8809955



# TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione V

R.G. 1197/2020

Giudice Dr. SANCHIONI FABRIZIO

Controversia tra:

attore

convenuto

\*\*\*

## Relazione del Consulente Tecnico di Ufficio Gianfranco Peroni

Il sottoscritto Gianfranco Peroni, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma riceveva in data 3 Febbraio 2021, tramite notifica telematica, comunicazione di cancelleria per Nomina a CTU nella controversia in epigrafe e contestuale richiesta di comparizione in udienza del 04 Maggio 2021 per conferimento incarico. Successivamente si riceveva in data 09.04.2021 comunicazione telematica di cancelleria con cui veniva differita la data di Udienza al 28.07.2021. In data 19.05.2021 si riceveva comunicazione di cancelleria mezzo p.e.c. con oggetto Decreto Di Differimento/Anticipo Udienza nella quale veniva fissata la data per una nuova Udienza al 22.07.2021. Pertanto, il sottoscritto in conformità a quanto disposto presenziava all'udienza, nella quale il Giudicante conferiva l'incarico di CTU, disponendo altresì le tempistiche, e quanto altro necessario allo svolgimento dell'incarico, formulando oltre alle ulteriori formalità di rito, il seguente quesito, ossia:





carrabile posto su quest'ultima, dove alla presenza degli intervenuti, ossia, il sottoscritto C.T.U. unitamente al proprio tecnico ausiliario, autorizzato dal Giudicante, Arch. Aurora Peroni quale supporto/assistente/coadiutore alle attività strumentali, di rilievo, prove tecniche e nelle incombenze materiali anche nel controllo delle misura anti-covid 19, per la parte attrice il <sup>\*\*\*</sup>\_\_\_\_\_ il C.T. di parte nominato Geom. Fabrizio Zirino, per parte convenuta il Sig. <sup>\*\*\*</sup>

<sup>\*\*\*</sup>\_\_\_\_\_ l'Avv. Salvatore Mileto ed il C.T. di parte nominato l'Ing. Fabio Colantoni, si dava **inizio alle operazioni peritali del caso**, procedendo quindi, alla lettura del quesito posto ed alla acquisizione di chiarimenti sulla base dello studio preventivo degli atti di causa, al chiarimento di alcuni aspetti degli stessi ed all'ascolto delle dichiarazioni spontanee rilasciate dagli intervenuti, nonché operando un sopralluogo del lotto di terreno in oggetto durante l'ispezione del quale si realizzava al contempo un rilievo metrico e fotografico dei luoghi oggetto di controversia. Successivamente, si chiedeva ad entrambi i CTP di comunicare specifiche tecniche riguardo la presenza di vincoli e servitù gravanti sul terreno, specificando nel dettaglio quanto già esposto a riguardo nelle loro perizie tecniche depositate in atti, ricevendo le stesse rispettivamente in data 06.10.2021 per parte attrice ed in data 04.10.2021 per parte convenuta annesse alla presente in **Allegato 1**. Si è proceduto ad operare le attività peritali nel rispetto delle norme sanitarie anti-covid-19, il



tutto così come da **VERBALE DI ACCESSO** redatto in loco e sottoscritto dalle parti, annesso alla presente Relazione Peritale in **Allegato 2**.

Sulla base delle risultanze scaturite da detto accesso, delle informazioni rilasciate spontaneamente dalle parti, dei chiarimenti assunti, della documentazione acquisita presso i Pubblici Uffici, degli esiti scaturiti sui luoghi a fronte dei rilievi operati durante il sopralluogo nonché dallo studio e dal confronto di quanto in atti, ha riassunto il proprio lavoro nella seguente

## RELAZIONE

### 1. DESCRIZIONE E STATO DEI LUOGHI ALL'ATTUALITA'

Durante l'accesso del 20.09.2021 il sottoscritto, unitamente al proprio tecnico ausiliario Arch. Aurora Peroni, così come autorizzato dal Giudicante, si recava nel **Comune di Roma (RM), Località 'Ponte Galeria-La Pisana', Municipio XV, presso il terreno (foto n° 1) con ingresso da via delle Moratelle, al quale si accedeva tramite il cancello in metallo senza numero civico posto su fronte strada (foto n° 2) a circa 70 mt dall'angolo tra via delle Moratelle e via di Ponte Galeria (foto n° 4)**. Il lotto di terreno in oggetto rispondente a quanto contenuto in atti è composto da due particelle catastali, 307 e 308, appartenenti al foglio 752, allibrate presso l'Agenzia del Territorio di Roma, Ufficio catasto, Sezione Terreni, che costituiscono di fatto un unico appezzamento di forma pressochè rettangolare con una superficie complessiva di 57.728 mq. In



particolare la **particella 307** della superficie nominale complessiva di 57.006 mq risulta destinata secondo l'Agenzia del Territorio come qualità seminativo di classe 2°, mentre la **particella 308** dotata di una superficie nominale complessiva di 722 mq destinata secondo l'Agenzia del Territorio come qualità prato di classe 2°. Il lotto di terreno costituito dalle due particelle catastali suddette n° 307 e 308 confina: a nord con le particelle n. 929, 1816 e 1815; a sud con via delle Moratelle; a est con le particelle n. 311 e 378; a ovest con la strada comunale di Ponte Galeria.

I confini sono realizzati sul lato **sud ed ovest**, quindi i lati rispettivamente prospicienti la via della Moratelle e la via di Ponte Galeria, con una recinzione di pali in legno con rete metallica romboidale per un'altezza da terra di circa 1,80 m, porzione della quale risultava divelta in alcune localizzazioni (*foto n° 13*). Nel lato **nord ed est**, a confine con altre proprietà, la recinzione è realizzata con pali in acciaio zincato e rete metallica romboidale (*foto n° 8 e 9*).

Il terreno ha una conformazione morfologica fortemente accidentata e lo stesso risulta incolto e caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea costituita da essenze erbacee, arbustive e sporadicamente arboree (*foto n° 5, 11 e 18*).

Per completezza descrittiva si fa rilevare che sul lotto, parallelamente al confine prospiciente Via di Ponte Galeria, ad 1 metro rispetto al margine stradale, è presente una servitù per attraversamento da oleodotto di proprietà della  relativa ad una zona vincolata di 3



metri e relativa fascia di rispetto di 2 metri (*foto n° 14, 15, e 17*). Lungo tutto il tracciato, l'oleodotto è segnalato sui luoghi attraverso la presenza di appositi cartelli verticali (*foto n° 16*).

Si è proceduto ad effettuare il rilievo metrico e fotografico, **al quale fanno riferimento i “coni visuali” contenuti negli elaborati grafici prodotti, annessi in Allegato 3, ed afferenti gli scatti fotografici inseriti nella presente relazione peritale (r.p.) in Allegato 4 (documentazione fotografica).**

## **2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE, URBANISTICA E SERVITU' AFFERENTI IL TERRENO IN OGGETTO**

### **2.1 Identificazione Catastale**

Si è proceduto allo studio preventivo ed alla successiva acquisizione della documentazione catastale (visure immobiliari ed estratto di mappa) in quanto **elementi necessari ed indispensabili** per l'accertamento e l'individuazione di specifiche identificative e dislocative degli immobili oggetto di controversia.

All'attualità detti immobili, costituenti il lotto precedentemente descritto, risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Roma, Ufficio catasto, Sezione Terreni, con i seguenti riferimenti:

**- TERRENO FG. 752 PART. 307:** Comune di Roma (RM), via delle Moratelle, foglio **752**, particella **307**, qualità **seminativo**, classe **2<sup>^</sup>**, superficie **5 ha 70 are 06 ca**, deduz. **A2**, reddito dominicale **632.40 euro**,



reddito agrario **338.57 euro**. Intestatari:\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

**- TERRENO FG. 752 PART. 308:** Comune di Roma (RM), via delle Moratelle, foglio **752**, particella **308**, qualità **prato**, classe **2^**, superficie **7 are 22 ca**, deduz. **A2**, reddito dominicale **3.58 euro**, reddito agrario **2.05**

**euro**. Intestatari:\*\*\*

\*\*\*  
ASTE GIUDIZIARIE.IT

**Il tutto come da documentazione catastale acquisita presso l'U.T.E. di Roma, ESTRATTO DI MAPPA e VISURE DEGLI IMMOBILI PER SOGGETTO annessi rispettivamente in Allegato 5 ed in Allegato 6 della presente r.p.**

## **2.2 Identificazione Urbanistica**

In merito alle prescrizioni urbanistiche del lotto di terreno composto dalle particelle sopra identificate, le stesse risultano ricadere nelle zone/aree urbanistiche di seguito più precisamente dettagliate:

**- Secondo gli Elaborati Prescrittivi Sistemi e Regole 1:10.000 del**

**Piano Regolatore Generale della Città di Roma approvato con**

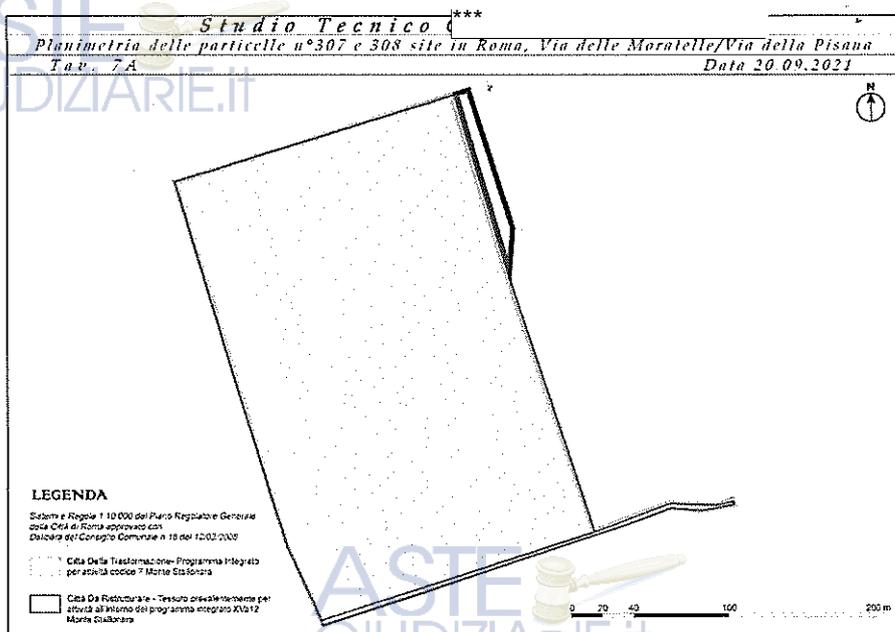
Delibera del Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008, il lotto ricade

nella totalità della sua superficie in "Città Della Trasformazione"-

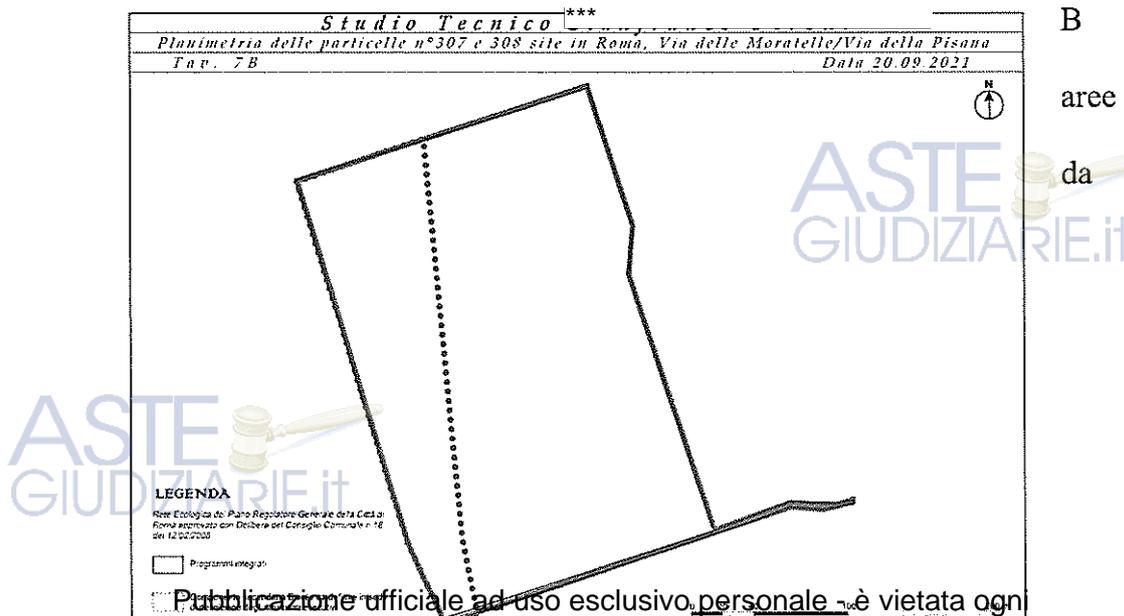
ASTE GIUDIZIARIE.IT



- Programma Integrato per attività codice 7 “Monte Stallonara” e nella
- restante minima parte in “Città Da Ristrutturare” - Tessuto
- prevalentemente per attività all’interno del programma integrato XVa12
- “Monte Stallonara” (Allegato 7A);



Secondo gli Elaborati Prescrittivi Rete Ecologica del Piano Regolatore Generale della Città di Roma approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008, il lotto ricade nella Componente secondaria

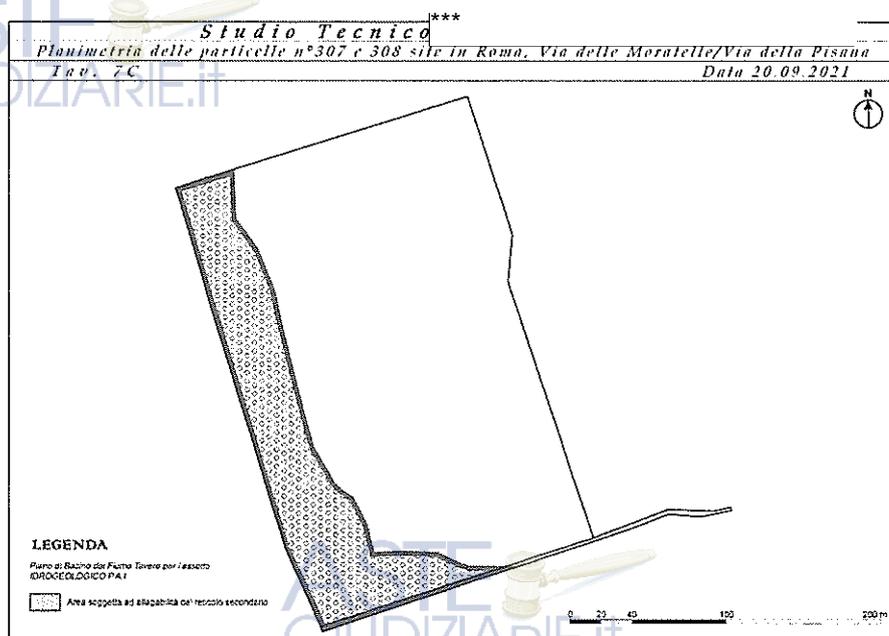


B  
aree  
da



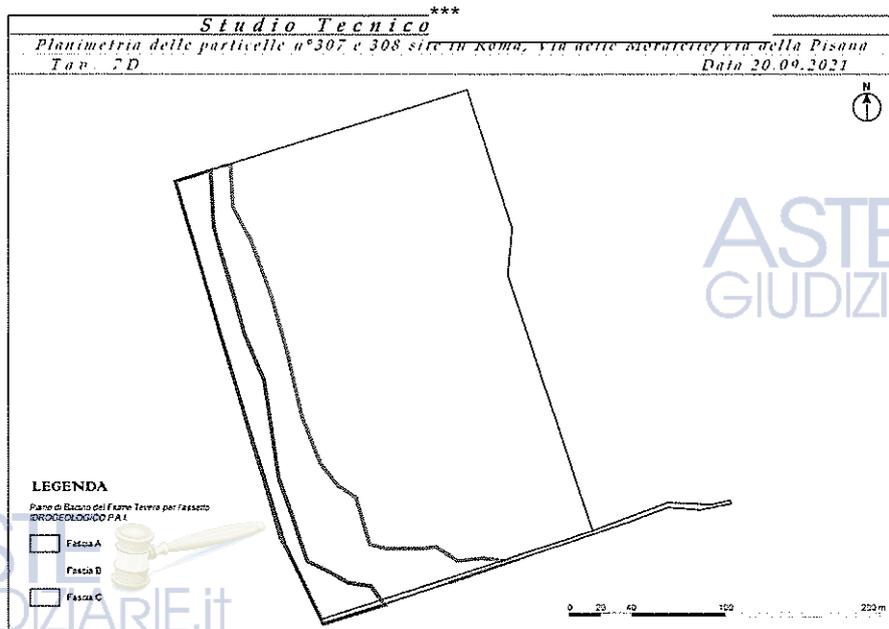
definire in sede di definizione degli strumenti esecutivi (**Allegato 7B**);

- Secondo il Piano di Bacino del Fiume Tevere per l'assetto IDROGEOLOGICO P.A.I. approvato con il Decreto Segretariale n°32 dell'8 Giugno 2015 ed aggiornato con il Decreto Segretariale n°41 Aprile 2019 il lotto è interessato da aree soggette ad allagabilità del reticolo secondario (**Allegato 7C**);

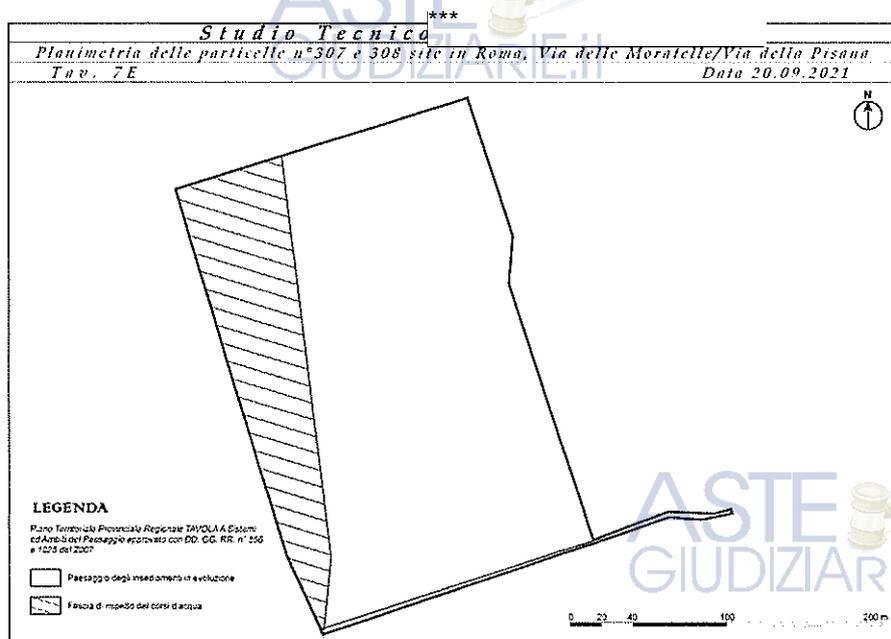


- Secondo il Piano di Bacino del Fiume Tevere per l'assetto IDROGEOLOGICO P.A.I. approvato con il Decreto Segretariale n°32 dell'8 Giugno 2015 il lotto è interessato da fasce fluviali che ricadono in Fascia A, B e C (**Allegato 7D**);

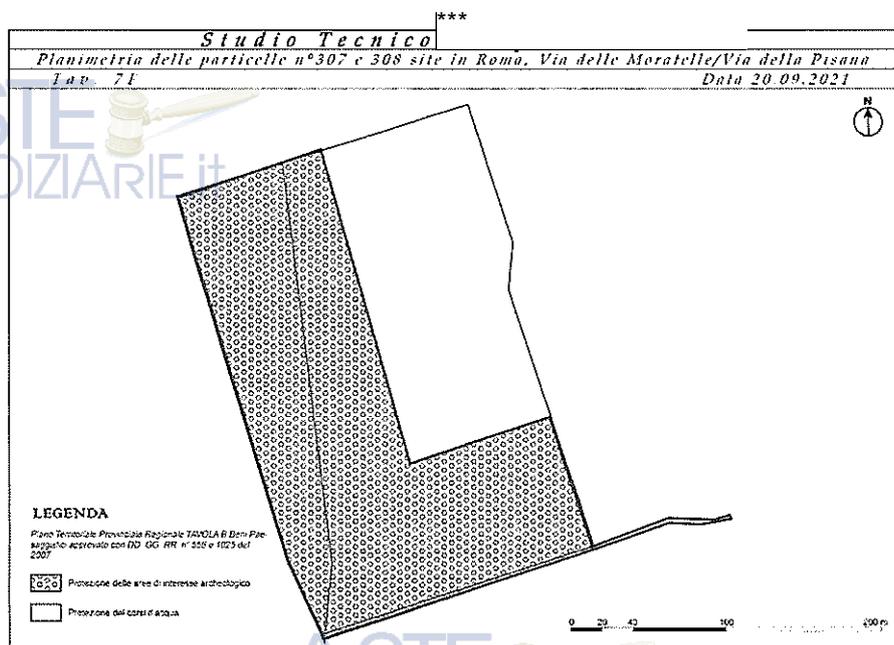




- Secondo il Piano Territoriale Provinciale Regionale TAVOLA A Sistemi ed Ambiti del Paesaggio approvato con DD. GG. RR. n° 556 e 1025 del 2007, l'intero lotto viene individuato come all'interno del sistema del paesaggio insediativo \_ paesaggio degli insediamenti in evoluzione e porzione del lotto all'interno del paesaggio naturale fascia di rispetto dei corsi d'acqua (**Allegato 7E**);

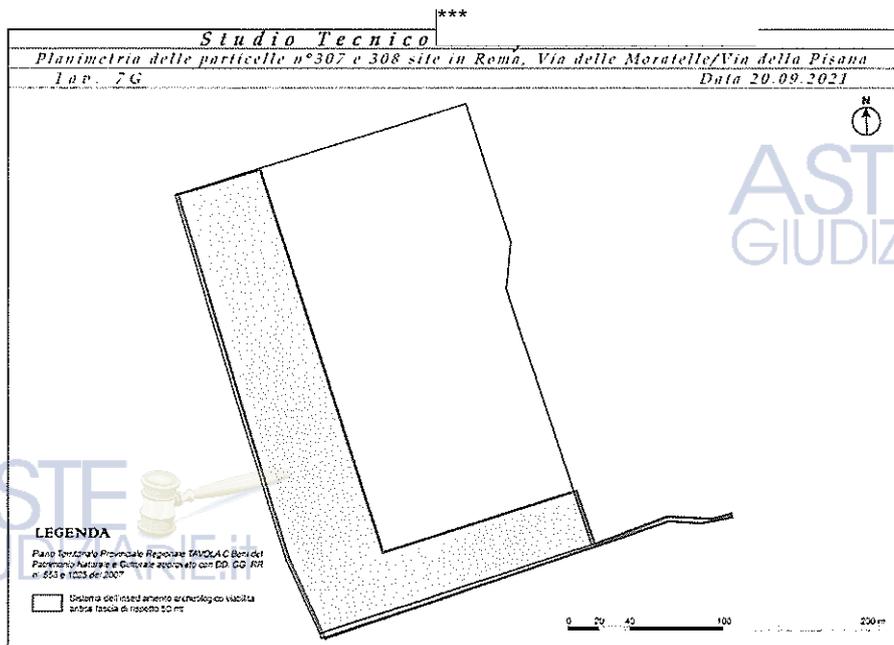


- Secondo il Piano Territoriale Provinciale Regionale TAVOLA B Beni Paesaggistici approvato con DD. GG. RR. n° 556 e 1025 del 2007, porzione del lotto ricade all'interno ricognizione delle aree tutelate per legge protezione delle aree di interesse archeologico e nella ricognizione delle aree tutelate per legge protezione dei corsi d'acqua (Allegato 7F);

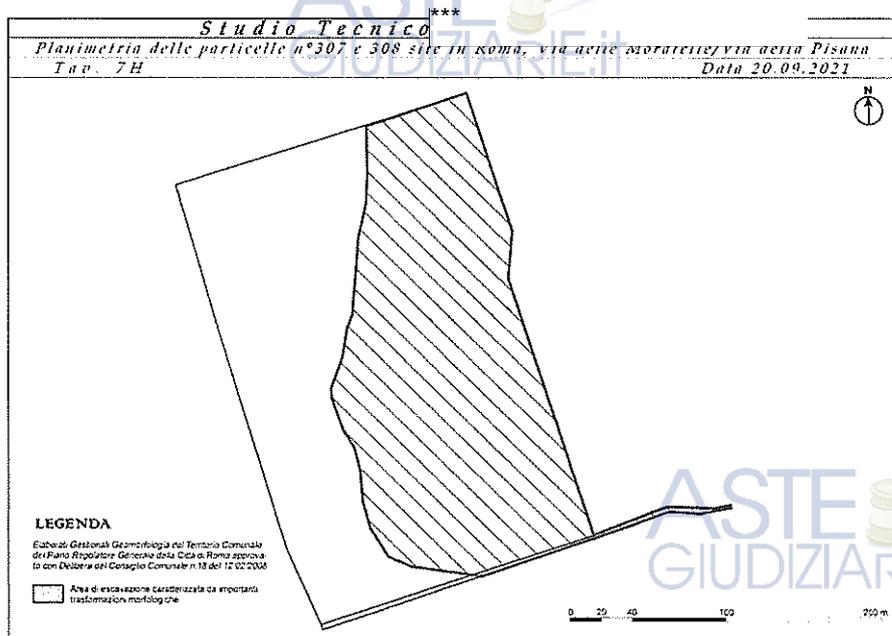


- Secondo il Piano Territoriale Provinciale Regionale TAVOLA C Beni del Patrimonio Naturale e Culturale approvato con DD. GG. RR. n° 556 e 1025 del 2007, porzione del lotto ricade all'interno del sistema dei beni del patrimonio culturale sistema dell'insediamento archeologico viabilità antica fascia di rispetto 50 mt (Allegato 7G)





- Secondo gli Elaborati Gestionali Geomorfologia del Territorio  
 Comunale del Piano Regolatore Generale della Città di Roma  
 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008,  
 viene identificata all'interno del lotto la presenza di area di escavazione  
 caratterizzata da importanti trasformazioni morfologiche (Allegato 7H).



**Il tutto come rappresentato nell'Elaborato Grafico di Sintesi dei**

**Vincoli annesso in Allegato 7 alla presente r.p.**



### **2.3 Servitù afferenti il terreno in oggetto**

Si accertava sulla base dell'atto di **“Costituzione di servitù per l'attraversamento di oleodotto”** rogato dal Notaio Raffaello Capasso in data 02/12/1964 n° rep. 31800 che si allega alla presente r.p. in **Allegato 8** e al quale si rimanda per la lettura integrale, l'istituzione della servitù di attraversamento del lotto di terreno in oggetto di oleodotto di proprietà della



\*\*\*\*\*

Da quanto contenuto all'interno dello stesso emerge che la servitù interessa da *“zone asservite alla posa in opera delle condotte e dalla zona di rispetto...(striscia al limite della proprietà statale considerata come zona asservita agli oleodotti larga metri 3) e da una zona considerata come zona di rispetto larga metri 2.”* Il tutto come risulta dalla planimetria allegata parte integrante dell'atto in oggetto.

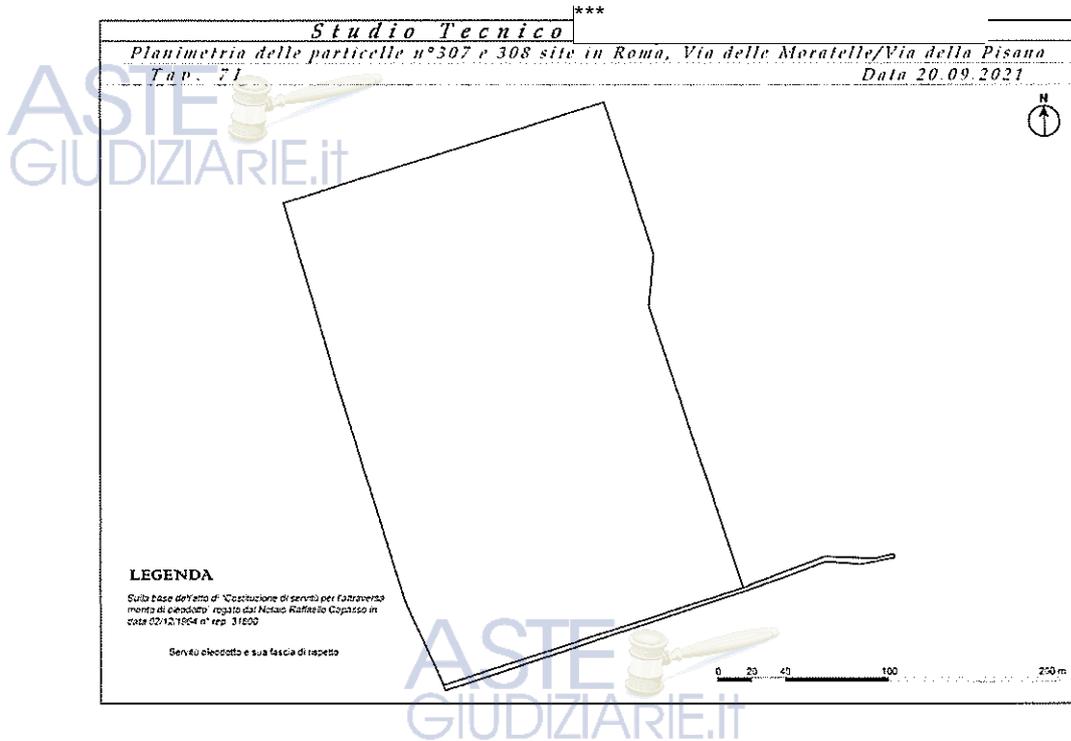


A fronte di quanto suddetto dette zone sono soggette alle seguenti limitazioni:

-Non è possibile eseguire piantagioni di alto fusto sulla zona vincolata alla servitù e sulle zone di rispetto (sono consentite solamente ordinarie coltivazioni); non è possibile eseguire scassi profondi, accensione di fuochi, costruzioni di qualsiasi genere, servizi ed altri atti che possano rappresentare pericolo per l'impianto posato ed i suoi manufatti;



- L'area vincolata alla servitù e alle zone di rispetto deve essere destinata a terreno agrario e di giardinaggio;
- Deve essere consentito a \*\*\*\*\* di poter accedere liberamente senza che occorra l'intervento del proprietario del fondo, ad esempio, per apertura di cancelli, lucchetti, ecc.



### 3. DIVISIBILITA' DEL TERRENO

A fronte di quanto suddetto è emerso così come si evince nell'Elaborato Grafico di Sintesi dei Vincoli annesso in Allegato 7, dato dalla sommatoria per sovrapposizione e giustapposizione di tutti gli allegati grafici (da Allegato 7A ad Allegato 7I riferiti al Capitolo 2) ed a seguito delle ricerche e degli studi effettuati è emerso che il lotto di terreno in oggetto, composto dalle particelle 307 e 308, risulta interessato da



molteplici gravami e caratteristiche intrinseche tali da non consentirne la comoda divisibilità, per cui successivamente si procederà ad una stima del bene tale da individuarne il valore di mercato all'attualità e alla redazione del prospetto di vendita così come disposto dal Giudicante.

#### 4. CRITERI DI STIMA DEL LOTTO DI TERRENO IN OGGETTO

##### 4.1 Criteri di stima

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene oggetto di controversia si ritiene sulla base di quanto emerso nell'Elaborato Grafico di Sintesi dei Vincoli annesso in Allegato 7 alla presente r.p. , che nell'attuale contesto storico, il procedimento di stima più attendibile da utilizzare sia:

- per la porzione di terreno non vincolata contraddistinta con la lettera A in Allegato 9 della superficie di 18.256 mq, quello **costi/ricavi**;
- per la porzione di terreno interessata dai vincoli suddetti contraddistinta con la lettera B in Allegato 9 della superficie di 39.472 mq, quello **dei corrispondenti VAM** (Valori Agricoli Medi), procedendo poi per lo stesso ad ulteriore verifica procedendo alla determinazione del più probabile valore di mercato anche secondo un procedimento di stima alternativo, in questo caso con il procedimento di stima sintetico diretto per comparazione.



## 5. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO DI TERRENO IN OGGETTO

### 5.1 Determinazione del valore di mercato della porzione di terreno non vincolata mediante il procedimento di stima con il metodo costi/ricavi

Il presente metodo analitico si basa sull'ipotesi di realizzazione virtuale sul terreno in oggetto di edilizia produttiva così come prescritto dal Piano Regolatore Generale della Città di Roma (vedi Allegato 7A) e sulla conseguente osservazione dei relativi costi e ricavi.

Per tali determinazioni si avrà:

**Superficie virtuale edificabile** ( $IT = 0.30 \text{ Mq/Mq}$ ) =  $0.3 \text{ Mq/mq} \times 18.256 \text{ Mq}$  =  $5476,8$ ;

**Costo di costruzione** determinato sulla base degli importi del vigente tariffario dei prezzi per la costruzione di opere edili adottato a partire dal 01.06.2021 dalla Regione Lazio =  $451,33 \text{ €/Mq}$  da cui  $5476,8 \text{ Mq} \times 451,33 \text{ €/Mq}$  =  $2.471.844,14$ ;

**Valore di mercato della costruzione** realizzata determinato sulla base della media dei Valori OMI rilevati nei prezzi degli immobili a destinazione produttiva =  $1.050,00 \text{ €/Mq}$ , da cui  $5476,8 \text{ Mq} \times 1.050,00 \text{ €/Mq}$  =  $5.750.640,00$

**Calcolo delle spese** generali più utile d'impresa = 20% del prezzo di mercato del volume realizzato da cui  $5.750.640,00 \text{ €} \times 0,20$  =  $1.150.128,00$ .

Dai parametri sopra indicati si evince che il valore dell'area, riferito alle attuali condizioni di mercato, risulta essere il seguente:



**Valore di mercato della porzione di terreno non vincolata =**

€ 5.750.640,00 – (€ 2.471.844,14 + € 1.150.128,00) = € 5.750.640,00 – € 3.621.972,14 = **€ 2.128.667,86.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Pertanto emerge che il più probabile valore del mercato della porzione di terreno non vincolata in oggetto (A), all'attualità, è da ritenersi pari ad € € 2.128.667,86.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**5.2 Determinazione del valore di mercato della porzione di terreno interessata dai vincoli mediante i valori agricoli medi**

Atteso che la superficie di terreno vincolata (B) è costituita da porzione della particella catastale 307 e dall'interrezza della particella catastale 308, che sono classificate presso l'Agenzia del Territorio come qualità rispettivamente seminativo e prato come da risultanze dei dati contenuti nella visura per immobile presente in Allegato 6 della presente r.p., si ritiene di poter applicare per la valutazione del più probabile valore di mercato il corrispondente VAM (Valori Agricoli Medi).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Detti Valori Agricoli Medi introdotti dall'Art. 16 della Legge n.865/197, riferiti all'anno 2019 ovvero gli ultimi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per Roma e Provincia così come riportati nella seguente tabella:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



REGIONE AGRARIA N°: II				
Pianura Arreone (XXX-XXXIII-XXXIV-XXXVIII-XXXIX-XL-XLI-XLII-XLV)				
Comuni di ROMA (P)				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	11000,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	12000,00			
BOSCO MISTO	11000,00			
CANNETO	10000,00			
FRUTTETO	39000,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	6000,00			
ORTO	46000,00			
ORTO IRRIGUO	63000,00			
PASCOLO	15000,00			
PASCOLO ARBORATO	15000,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	15000,00			
PRATO	33000,00			
SEMINATIVO	38000,00			
SEMINATIVO ARBORATO	39000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	50000,00			

Ufficio del territorio di ROMA Valori Agricoli Medi della provincia Annualità 2019

La porzione vincolata della Particella 307 ha una superficie di 3,875 ha

Valore VAM 2019 seminativo pari a 38.000 €/ha da cui 3,875 ha x 38.000 €/ha = 147.250 €

**Pertanto il più probabile valore di mercato, secondo il procedimento di stima suddetto, della porzione vincolata della Particella 307 è di 147.250 €.**

La Particella 308 ha una superficie di 0,0722 ha

Valore VAM 2019 prato 33.000 €/ha da cui 0,0722 ha x 33.000 €/ha = 2.382,6 €

**Pertanto il più probabile valore di mercato, secondo il procedimento di stima suddetto, della Particella 308 è di 2.382,60 €**

**Per sommatoria dei valori di stima delle due particelle emerge che il più probabile valore di mercato della porzione di terreno vincolata (B)**



in oggetto, secondo il procedimento di stima suddetto, all'attualità, ammonta in cifra tonda ad € 149.633,00.

### **5.3 Determinazione del valore di mercato della porzione di terreno vincolata mediante procedimento di stima sintetico per comparazione**

Per la determinazione del valore unitario del parametro considerato, per l'uso del procedimento di stima sintetico diretto, il sottoscritto ha compiuto una attenta disamina del mercato nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, reperendo prezzi noti di beni analoghi espressi dall'attuale mercato immobiliare, effettuando anche delle indagini con interviste in loco confrontando le risultanze delle stesse con i valori correnti di mercato contenuti all'interno di listini immobiliari afferenti testi e pubblicazioni di settore, Società ed Enti. Si sono così ottenuti tutta una serie di valori di zona. Tali valori sono stati, quindi, corretti a seconda della maggiore o minore appetibilità dovuta principalmente nel caso in oggetto, all'estensione del lotto, all'accessibilità, alle dimensioni, alla conformazione, all'esposizione, alla dislocazione ed all'esatta ubicazione nella zona fattore legato alla centralità (vicinanza alle attrezzature, uffici, ospedali, servizi pubblici ed area direzionale ubicazione e distanza dal centro storico), presenza e/o distanza da viabilità pubblica, presenza di trasporto pubblico di rete urbana.

Per quanto riguarda l'appezzamento di terreno nel Comune di Roma (RM), Località 'Ponte Galeria-La Pisana', Municipio XV, i prezzi di



riferimento praticati **all'attualità** riferiti a valori inerenti intermediazioni intervenute per la località in oggetto con destinazione ad uso agricolo della qualità catastale rilevata, per il parametro tecnico metro quadro (mq) nel caso in oggetto oscillano tra **4,00 €/mq e 6,00 €/mq**.

Il più probabile valore di mercato della porzione di terreno vincolata oggetto di stima si ottiene, come già detto, moltiplicando i parametri tecnici del bene considerato per il prezzo unitario della zona dove è ubicato l'immobile oggetto di stima. Pertanto qui di seguito, si procederà alla stima del valore di mercato all'attualità del lotto di terreno in trattazione.

- Valore unitario

Si ritiene nel caso di specie tenuto conto dei parametri sopra enunciati che il lotto di terreno in oggetto, in considerazione di quanto esposto, sia attendibile fissare un valore unitario del parametro tecnico Mq di superficie all'attualità di **5,00 €/mq**.

- Superficie del lotto

La superficie del terreno, costituita dalla porzione della particella 307 e l'interezza della particella 308, è pari a 39.472 Mq

- Valore di mercato

Superficie del terreno 39.472 Mq x 5,00 €/Mq = € 197.360,00

**Pertanto emerge che il più probabile valore dei mercato della porzione di terreno vincolata in oggetto, all'attualità, è da ritenersi pari ad € 197.360,00.**

**6. VALORE DI MERCATO DEL LOTTO DI TERRENO IN OGGETTO**



Si è proceduto a determinare il più probabile valore di mercato del lotto di terreno in oggetto procedendo alla sommatoria del valore della porzione non vincolata (A), dapprima con il valore della porzione vincolata (B) calcolato con VAM e successivamente con il valore calcolato della stessa porzione vincolata con Procedimento di Stima Sintetico per Comparazione, operando poi la media della sommatoria dei valori ottenuti, da cui:

**-Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto calcolato con VAM sarà dato da:**

Valore Porzione Non Vincolata € 2.128.667,86 + Valore Porzione Vincolata calcolato con VAM € 149.633,00 = € **2.278.300,86**

**-Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto calcolato con Procedimento di Stima Sintetico per Comparazione sarà dato da:**

Valore Porzione Non Vincolata € 2.128.667,86 + Valore Porzione Vincolata calcolato con Procedimento Di Stima Sintetico Per Comparazione € 197.360,00 = € **2.326.027,86**

**A fronte di quanto suddetto si procede di seguito ad operare la media tra i due valori di mercato del lotto in oggetto ottenuti attraverso i metodi analitici applicati.**

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, di cui B calcolato con VAM, è pari ad € **2.278.300,86** che sommato al più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, di cui B calcolato con procedimento di stima





**- Confini:**

Il lotto di terreno costituito dalle due particelle catastali suddette n° 307 e 308 confina: a nord con le particelle n. 929, 1816 e 1815; a sud con via delle Moratelle; a est con le particelle n. 311 e 378; a ovest con la strada comunale di Ponte Galeria.

**- Destinazione Urbanistica :**

Entrambi i terreni ricadono nella totalità della loro superficie in “Città Della Trasformazione”- Programma Integrato per attività codice 7 “Monte Stallonara” e nella restante minima parte in “Città Da Ristrutturare” - Tessuto prevalentemente per attività all’interno del programma integrato XVa12 “Monte Stallonara”.

**- Intestatari:**

\*\*\*

Proprietà per 1/2.

**- Valore Totale del Lotto di Terreno: € 2.302.164,00**

**(duemilioneitrecentoduemilacentosessantaquattro/00)**

## **8. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI COMUNICATE DALLE PARTI**

Successivamente all’invio dell’Elaborato peritale PROVVISORIO alle parti nei termini assegnati, venivano trasmesse Osservazioni a riguardo:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- per PARTE RICORRENTE, <sup>\*\*\*</sup> \_\_\_\_\_ si ricevevano Osservazioni a firma del c.t. nominato Geom. Fabrizio Zirino datate 15/2/2022, annesse alla presente in **All. 10** ;



- per PARTE RESISTENTE, <sup>\*\*\*</sup> \_\_\_\_\_ si ricevevano Osservazioni a firma del c.t. nominato Geom. Fabio Colantoni datate 16/2/2022, annesse alla presente in **All. 11** ;



ed a fronte delle quali si producono, successivamente alla lettura ed allo studio delle stesse, le seguenti repliche che comprendono nell'ordine :

8.1) - Risposta alle osservazioni di parte ricorrente, <sup>\*\*\*</sup> \_\_\_\_\_  
<sup>\*\*\*</sup> \_\_\_\_\_

8.2) - Risposta alle osservazioni di parte resistente <sup>\*\*\*</sup> \_\_\_\_\_  
<sup>\*\*\*</sup> \_\_\_\_\_

-----  
8.1) Risposta alle osservazioni di parte ricorrente, <sup>\*\*\*</sup> \_\_\_\_\_  
<sup>\*\*\*</sup> \_\_\_\_\_

Per quanto riguarda le specifiche formulate dal Geom. Fabrizio Zirino all'interno delle proprie " Note del consulente" trasmesse emergono le seguenti osservazioni alle quali di seguito, successivamente all'esame ed allo studio delle stesse si dà compiuta risposta:

--- Rispetto alle osservazioni formulate "**Sulla non comoda divisibilità del terreno**", alla quale si rimanda per la lettura integrale, si fa presente che il c.t.p. formula i propri assunti sulla base dell'unico presupposto che il bene in oggetto



sia *“un terreno incolto”*, elemento sulla base del quale, lo stesso c.t.p. ritiene che il terreno in oggetto sia pertanto suscettibile di una **“comoda divisibilità”**, non considerando compiutamente appieno i molteplici elementi oggettivi di tipo sostantivo, così come contenuti ed esposti all'interno del capitolo **“2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE, URBANISTICA E SERVITU' AFFERENTI IL TERRENO IN OGGETTO”** e degli afferenti acclusi elaborati grafici, annessi alla presente in allegato **“7. ELABORATI GRAFICI DEI VINCOLI E TAVOLA DI SINTESI DEI VINCOLI”**, costituiti da ben **8 tavole**, che in sommatoria hanno determinato l'impossibilità oggettiva di addivenire alla comoda divisibilità del bene immobile oggetto di controversia, così come emerso ed esposto a riguardo all'interno del capitolo **“3. DIVISIBILITA' DEL TERRENO”**. Pertanto detta **“non comoda divisibilità del terreno”** è stata rigorosamente accertata in base alla ricorrenza dei suoi presupposti che costituiscono, all'attualità, l'irrealizzabilità del frazionamento dell'immobile oggetto di controversia.

--- Rispetto alla redazione di **“Ulteriore proposta divisionale”** che lo stesso c.t.p. ha elaborato autonomamente, descrivendola ed allegando alle proprie osservazioni elaborato grafico afferente, ed alla quale si rimanda per la lettura/esame integrale, si fa rilevare che la stessa risulta ultronea rispetto agli atti di causa, pertanto non potrà essere oggetto di ulteriore trattazione. **Si segnala la possibilità di poter sottoporre la stessa alla controparte al fine di addivenire ad un accordo stragiudiziale.**

--- Rispetto alle osservazioni formulate **“Sulla valutazione del terreno”**, si riporta integralmente quanto a riguardo contenuto nelle osservazioni trasmesse, ossia: **“Si concorda con la valutazione massima dell'area formulata dal CTU, ma si ribadisce che l'ipotesi di vendita dovrebbe essere residuale”**. Con



riferimento al secondo punto si fa rilevare “che l’ipotesi di vendita dovrebbe essere residuale” laddove emergesse la possibilità di addivenire ad una comoda divisibilità del terreno, che nel caso in oggetto non sussiste.

## 8.2) - Risposta alle osservazioni di parte resistente.

\*\*\*

Per quanto riguarda le specifiche formulate dall’Ing. Fabio Colantoni all’interno della propria “Nota tecnica” trasmessa non emergono critiche alla CTU, ed in premessa a riguardo riferisce, “*Esaminata la relazione peritale, la documentazione allegata e i luoghi di causa, condividendo quanto evidenziato dal CTU*”, ponendo poi una nota tecnica, alla quale si rimanda per la lettura integrale, riguardo il “*passaggio di un oleodotto, che impedisce la realizzazione su quel lato, di un qualsiasi accesso/passaggio carrabile, che sarebbe viceversa assolutamente indispensabile, in caso di divisione materiale, per la fruizione di uno dei due lotti del terreno in oggetto*”. A riguardo si fa presente che detto argomento “oleodotto” è stato oggetto di attenta ed ampia considerazione, tanto da costituire elemento autonomo di studio, così come relazionato al punto “**2.3 Servitù afferenti il terreno in oggetto**” alla pag. XIV della presente R.p., dove è anche collocato l’elaborato grafico del terreno ove insiste la **fascia di rispetto di detta servitù**, indicata nell’ “**ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITÙ PER L’ATTRAVERSAMENTO DI OLEODOTTO**”, annesso alla presente in **Allegato 8**. Elemento che unitamente agli altri emersi così come riassunti nell’elaborato grafico annesso alla presente in allegato “**7. ELABORATI GRAFICI DEI VINCOLI E TAVOLA DI SINTESI DEI VINCOLI**” ha contribuito alla determinazione dell’accertamento rispetto alla



