TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO CONS. FRANCESCO COTTONE

COMMISSARIO GIUDIZIALE AVV. MARIA FEDERICA OLIVIERI

LIQUIDATORE GIUDIZIALE PROF. AVV. GIORGIO LENER

CONCORDATO PREVENTIVO N. 71/2021 OSTILIA SRL

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA SUI TERRENI DI PROPRIETA' DELLA OSTILIA S.R.L. SITI IN COMUNE DI CERVETERI – LOC. CAMPO DI MARE

1. **PREMESSA** 2
2. **LOCALIZZAZIONE DEI TERRENI** 3
3. **DESCRIZIONE DEI TERRENI ED ANALISI CATASTALE** 4
4. **INQUADRAMENTO URBANISTICO** 9
5. **IL PROGETTO DELLA VARIANTE SPECIALE PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO ABUSIVO DI CAMPO DI MARE** 14
6. **SINTESI DEL METODO DI STIMA** 21
7. **VALUTAZIONE DEI TERRENI** 22
8. **CONFRONTO VALORI CON QUELLI RIPORTATI NELLE PERIZIE TECNICO ESTIMATIVE GIÀ EFFETTATE DAGLI ALTRI TECNICI** 23
9. **CONCLUSIONI** 28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli n. 90 ha ricevuto incarico in data 24.11.2023 dal Commissario Liquidatore Prof. Avv. Giorgio Lener di eseguire un accertamento tecnico estimativo sulle aree di proprietà della Società "Ostilia Srl" – (CP n°71/2021) site nel comune di Cerveteri, località Campo di Mare, in parte comprese nella perimetrazione della Variante speciale del nucleo edilizio abusivo del comprensorio di Campo di Mare ed in parte esterne alla perimetrazione stessa.

In particolare il presente accertamento viene eseguito in considerazione del fatto che alcune aree ricomprese nel nuovo perimetro della Variante, possiedono una potenzialità edificatoria, da validare solo a seguito dell'approvazione della Variante Generale al PRG, adottata dal Comune di Cerveteri con delibera n. 18 del 02.05.2017 e con D.C.C. n°37 del 06.08.2021. Il sottoscritto pertanto redige la seguente perizia al fine di:

1) Effettuare una analisi urbanistica e catastale dell'intera proprietà
2) Identificare le aree ed effettuare il calcolo delle superfici con distinzione tra le aree potenzialmente edificabili da quelle permanentemente agricole
3) Effettuare la stima delle sole aree permanentemente agricole con i valori VAM ultima annualità pubblicata, con un confronto con i valori riportati nelle perizie tecnico estimative già effettate nelle precedenti perizie di stima redatte per la Società Ostilia dall'Ingegner Maurizio De Blasi in data 20.01.2022, dagli Architetti Margherita Aledda e Francesco Rocca in data 11.04.2022 e dall'Ingegner Emilio Belcastro in data 14.12.2022.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al fine di espletare l'incarico conferitogli, il sottoscritto ha svolto opportuni accertamenti, analisi ed indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio, attribuibile ai beni oggetto della stima.

2. LOCALIZZAZIONE DEI TERRENI

I terreni sono situati nel Comune di Cerveteri, in località Campo di Mare, in un'area compresa tra la Ferrovia Roma-Pisa ed il Comprensorio Campo di Mare, che si estende tra il Fosso di Zambra e la strada Vicinale di Fontana Morella.

Il Comune di Cerveteri, si trova a Nord di Roma e si estende su una fascia compresa tra la costa tirrenica ed i monti della Tolfa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La zona in esame, ricompresa nell'ambito del Piano di Lottizzazione "Campo di Marte" adottato con D.C.C. di Cerveteri n°25 del 10.05.1961, è stata oggetto di espansione urbanistica a partire dagli anni '50, e oggi risulta essere un'area caratterizzata da una edilizia prevalentemente residenziale per lo più turistica, con tipologia edilizia a villini uni/bifamiliari ad uno/due piani fuori terra e circondati da ampi giardini.

Il territorio è caratterizzato da un forte fenomeno di pendolarità dall'area romana e da una struttura produttiva e di servizio, originariamente legata all'agricoltura estensiva, che si è andata via via indebolendo, incapace di trattenere al suo interno livelli occupazionali adeguati.

La zona è facilmente raggiungibile da Roma, sia percorrendo la S.S. 1 Aurelia, sia l'Autostrada A12 Fiumicino-Civitavecchia, è inoltre servita dalla Ferrovia Civitavecchia-Roma e dalla Ferrovia Roma-Viterbo.

3. DESCRIZIONE DEI TERRENI ED ANALISI CATASTALE

I terreni oggetto di valutazione sono costituiti da vari lotti compresi tra Marina di Cerveteri e Campo di Mare.

Essi risultano in parte compresi nella "Perimetrazione del nucleo edilizio abusivo del comprensorio di Campo di Mare" ex art. 1, comma 2, della L.R. n. 28/80 ai fini della redazione di una Variante Speciale per il relativo recupero, la riqualificazione ed il razionale inserimento territoriale e urbano, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 02/05/1980, n. 28 e dell'art. 29 della Legge 28/02/1085 n. 47 e s.m.i.", adottato con D.C.C. n° 1 del 14/01/2016 e successiva adozione della "Variante Speciale al PRG per il recupero del nucleo edilizio abusivo di Campo di Mare, ai sensi dell'art. 4, comma 1 della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L.R. 2 maggio 1980, n. 28 e s.m.i." avvenuta con D.C.C. n° 37 del 06/08/2021.

La nuova Variante speciale al PRG inserisce alcune aree nel nuovo perimetro del piano stesso, assegnando ad esse una potenzialità edificatoria, da validare solo a seguito dell'approvazione della Variante Generale al PRG.

I terreni in esame si presentano per lo più come aree libere situate ai margini del tessuto residenziale e circoscritte da un sistema infrastrutturale di livello urbano di collegamento e di attraversamento. L'accesso avviene direttamente dalla via Fontana Morella e Via Campo di Mare.

Dal punto di vista catastale sono così identificati:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	REDDITI	
						dominicale	agrario
FOGLIO 53	53	1	pascolo	1	5300	5,95 €	3,56 €
	53	2	seminativo	4	26200	89,71 €	60,89 €
	53	17	seminativo	2	57026	530,13 €	250,34 €
	53	18	seminativo	4	13500	46,23 €	31,37 €
			pascolo	1	23460	26,35 €	15,75 €
	53	19	seminativo	4	150630	544,56 €	350,07 €
	53	20	seminativo	2	14300	129,39 €	62,78 €
	53	113	seminativo	4	771	2,64 €	1,79 €
	53	120	seminativo	2	260	2,42 €	1,14 €
	53	121	seminativo	2	972	9,04 €	4,27 €
	53	123	seminativo	2	975	9,06 €	4,28 €
	53	125	seminativo	2	975	9,06 €	4,28 €
	53	127	seminativo	2	975	9,06 €	4,28 €
	53	129	seminativo	2	975	9,06 €	4,28 €
	53	131	seminativo	2	975	9,06 €	4,28 €
	53	133	seminativo	2	958	8,91 €	4,21 €
	53	135	seminativo	2	975	9,06 €	4,28 €
	53	137	seminativo	2	975	9,06 €	4,28 €
	53	138	seminativo	2	975	9,06 €	4,28 €
	53	139	seminativo	2	975	9,06 €	4,28 €
	53	140	seminativo	2	975	9,06 €	4,28 €
	53	141	seminativo	2	1646	15,30 €	7,23 €
	53	142	seminativo	2	996	9,26 €	4,37 €
	53	143	seminativo	4	850	3,07 €	1,98 €
	53	144	seminativo	4	3	0,01 €	0,01 €
	53	341	seminativo	4	3770	13,63 €	8,76 €
	53	1028	seminativo	2	9196	85,49 €	40,37 €
	53	1033	seminativo	4	39185	141,66 €	91,07 €
	53	1034	seminativo	4	10104	36,53 €	23,48 €
	53	1038	seminativo	4	3760	13,59 €	8,74 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOGLIO 53	53	1039	seminativo	4	2628	9,50 €	6,11 €
	53	1047	seminativo	3	3956	24,67 €	13,28 €
	53	379	seminativo	4	209	0,76 €	0,49 €
	53	1054	seminativo	3	4720	29,43 €	15,84 €
	53	1539	inc prod	U	39023	4,03 €	2,02 €
	53	1540	inc prod	U	1938	0,20 €	0,10 €
	53	1544	inc prod	U	177	0,18 €	0,09 €
	53	1552	inc prod	U	15068	1,56 €	0,78 €
	53	1510	seminativo	4	29	0,76 €	0,49 €
	53	778	seminativo	3	390	2,52 €	1,31 €
	53	779	seminativo	3	571	3,69 €	1,92 €
	53	780	seminativo	3	46	0,30 €	0,15 €
	53	1549					
	53	146	seminativo	2	54	0,49 €	0,24 €
	53	147	seminativo	2	426	3,85 €	1,87 €
	53	148	seminativo	2	436	3,95 €	1,91 €
	53	149	seminativo	2	230	2,08 €	1,01 €
	53	150	seminativo	2	12	0,11 €	0,05 €
	53	151	seminativo	4	1064	3,85 €	2,47 €
	53	152	seminativo	4	1026	3,71 €	2,38 €
	53	153	seminativo	4	1064	3,85 €	2,47 €
	53	154	seminativo	4	996	3,60 €	2,31 €
	53	155	seminativo	4	99	3,60 €	2,31 €
	53	156	seminativo	4	99	3,60 €	2,31 €
	53	157	seminativo	4	99	3,60 €	2,31 €
	53	158	seminativo	4	570	2,06 €	1,32 €
	53	159	seminativo	4	996	3,60 €	2,31 €
	53	160	seminativo	4	560	2,02 €	1,30 €
	53	161	seminativo	4	996	3,60 €	2,31 €
	53	162	seminativo	4	766	2,77 €	1,78 €
	53	163	seminativo	4	996	3,60 €	2,31 €
	53	165	seminativo	4	917	3,32 €	2,13 €
	53	166	seminativo	4	976	3,53 €	2,27 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	REDDITI	
						dominicale	agrario
FOGLIO 55	55	16	seminativo	3	103000	642,33 €	345,77 €
	55	19	seminativo	3	255	1,59 €	0,86 €
	55	216	seminativo	3	15	0,09 €	0,05 €
	55	17	pascolo	2	562	0,23 €	0,17 €
	55	21	pascolo	2	16	0,01 €	0,01 €
	55	621	seminativo	3	15	0,09 €	0,05 €
	55	622	pascolo	2	2	0,01 €	0,01 €
	55	623	pascolo	2	6	0,01 €	0,01 €
	55	624	pascolo	2	63	0,03 €	0,02 €
	55	626	pascolo	2	8	0,01 €	0,01 €
	55	627	pascolo	2	8	0,01 €	0,01 €
	55	628	pascolo	2	91	0,04 €	0,03 €
	55	1476	seminativo	3	7048	43,95 €	23,66 €
	55	1480	seminativo	3	54430	339,44 €	182,72 €
	55	1485	seminativo	3	27135	169,22 €	91,09 €
	55	1484	seminativo	3	1693	10,56 €	5,68 €
	55	1486	seminativo	3	5795	36,14 €	19,45 €
	55	1487	seminativo	3	3970	24,76 €	13,33 €
	55	1492	seminativo	2	17400	157,44 €	76,38 €
	55	1493	seminativo	2	5590	50,58 €	24,54 €
	55	1495	seminativo	2	8300	75,10 €	36,44 €
	55	1507	seminativo	3	10	0,06 €	0,03 €
	55	754	seminativo	3	335	2,16 €	1,12 €
	55	756	seminativo	3	398	2,57 €	1,34 €
	55	757	seminativo	3	400	2,58 €	1,34 €
	55	758	seminativo	3	119	0,77 €	0,40 €
	55	759	seminativo	3	109	0,70 €	0,37 €
	55	760	seminativo	3	24	0,15 €	0,08 €
	55	761	seminativo	3	102	0,66 €	0,34 €
	55	762	seminativo	3	97	0,63 €	0,33 €
	55	779	seminativo	3	5163	33,33 €	17,33 €
	55	724	seminativo	2	1119	10,40 €	4,91 €
	55	725	seminativo	2	1580	14,69 €	6,94 €
	55	730	seminativo	2	1119	10,40 €	4,91 €
	55	731	seminativo	2	1580	14,69 €	6,94 €
	55	734	seminativo	2	1119	10,40 €	4,91 €
	55	739	seminativo	2	1119	10,40 €	4,91 €
	55	740	seminativo	2	1340	15,46 €	5,88 €
	55	742	seminativo	2	67	0,62 €	0,29 €
	55	743	seminativo	2	526	4,89 €	2,31 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	REDDITI	
						dominicale	agrario
FOGLIO 61	61	239	pascolo	2	356	0,15 €	0,11 €
	61	3	seminativo	4	5676	19,44 €	13,19 €
	61	244	seminativo	3	2650	16,53 €	8,90 €
	61	116	seminativo	3	594	3,83 €	1,99 €
	61	117	seminativo	3	1352	8,73 €	4,54 €
	61	119	seminativo	3	1352	8,73 €	4,54 €
	61	121	seminativo	3	1360	8,78 €	4,57 €
	61	123	seminativo	3	1360	8,78 €	4,57 €
	61	125	seminativo	3	1360	8,78 €	4,57 €
	61	127	seminativo	3	1340	8,65 €	4,50 €

	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	REDDITI	
						dominicale	agrario
FOGLIO 62	62	4	seminativo	3	176890	1.103,12 €	593,81 €
	62	5	pascolo	2	2010	0,82 €	0,62 €
	62	2	pascolo	2	750	0,31	0,23
	62	122	seminativo	2	107300	970,89 €	471,03 €

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il P.R.G. del Comune di Cerveteri

L'edificazione del Comparto di Campo di Mare ha avuto inizio con la D.C.C. di Cerveteri n° 25 del 10/05/1961, con la quale veniva disposta l'adozione del Piano di Lottizzazione "Campo di Mare". Il suddetto Piano di Lottizzazione veniva incluso, con prescrizioni, nel Programma di Fabbricazione e annesso Regolamento Edilizio adottato con D.C.C. n° 22 del 20/09/1960, subordinandone l'attuazione alla stipula di apposita convenzione. Il Piano di Lottizzazione interessava una superficie complessiva di circa 170 ha.

L'iter di approvazione della Lottizzazione, dopo l'adozione con D.C.C. n° 25 del 10/05/1961, vede la pronuncia del Provveditorato alle OO.PP. che con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nota prot. n° 8737 del 14/07/1961, esprime parere favorevole a condizione che preventivamente il Ministero dei Lavori Pubblici approvi il Programma di fabbricazione del Comune di Cerveteri. Successivamente, con D.G.M. n° 182 del 12/012/1962 venne approvata una convenzione riguardante il Piano di Lottizzazione "Campo di Mare", che però non fu sottoposta ad esame dalla Amministrazione Provinciale.

In data 27/05/1963, con D.C.C. n° 29, venne approvato un nuovo schema di convenzione in sostituzione di quello approvato con D.G.M. n° 182 del 12/12/1962, con il quale le società proponenti si impegnavano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria (rete viaria, cavalcavia, rete idrica e stazione di pompaggio, pubblica illuminazione, rete di distribuzione elettrica e telefonica, impianto di fognatura e depurazione) a servizio del comprensorio, nonché a versare la somma di 30.000.000 di Lire al Comune di Cerveteri.

In data 11/12/1963, con D.C.C. n° 34, vennero approvati ulteriori elaborati relativi al Piano di Lottizzazione "Campo di Mare", contenenti alcune rettifiche, finalizzati ad uniformare la lottizzazione alle NTA del Programma di Fabbricazione adottato dal Comune con D.C.C. n° 22 del 20/09/1960 ma non ancora approvato.

L'iter di approvazione del PRG adottato dal Comune di Cerveteri ottiene parere favorevole con prescrizioni dal Consiglio Superiore del LL.PP. con voto n° 35 del 13/01/1970.

In data 11/07/1979 con nota prot. n° 1401, la Regione Lazio, alla quale nel frattempo erano state trasferite le competenze in materia di urbanistica, espresse parere favorevole al PRG del Comune di Cerveteri con modifiche e prescrizioni, tra queste il ridimensionamento della Lottizzazione "Campo di Mare" la cui consistenza edilizia veniva congelata ai 677.000 mc esistenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per i quali veniva ammesso il recupero previa convenzione urbanistica per il reperimento di almeno 24 mq/abitante di superficie da dedicare a standard per verde pubblico, parcheggi ed attività collettive.

In data 22/12/1979, con D.C.C. n° 111 il Consiglio Comunale di Cerveteri dispone le controdeduzioni alle modifiche e prescrizioni regionali.

In data 07/06/1980, con D.G.R. n° 3505, la Regione Lazio ha approvato il PRG del Comune di Cerveteri e con successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 5144 del 06/10/1981.

In data 14/01/2016, con D.C.C. n° 1 è stata adottata la "Perimetrazione del nucleo edilizio abusivo del comprensorio di Campo di Mare" ex art. 1, comma 2, della L.R. n. 28/80 ai fini della redazione di una Variante Speciale per il relativo recupero, la riqualificazione ed il razionale inserimento territoriale e urbano, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 02/05/1980, n. 28 e dell'art. 29 della Legge 28/02/1085 n. 47 e s.m.i."

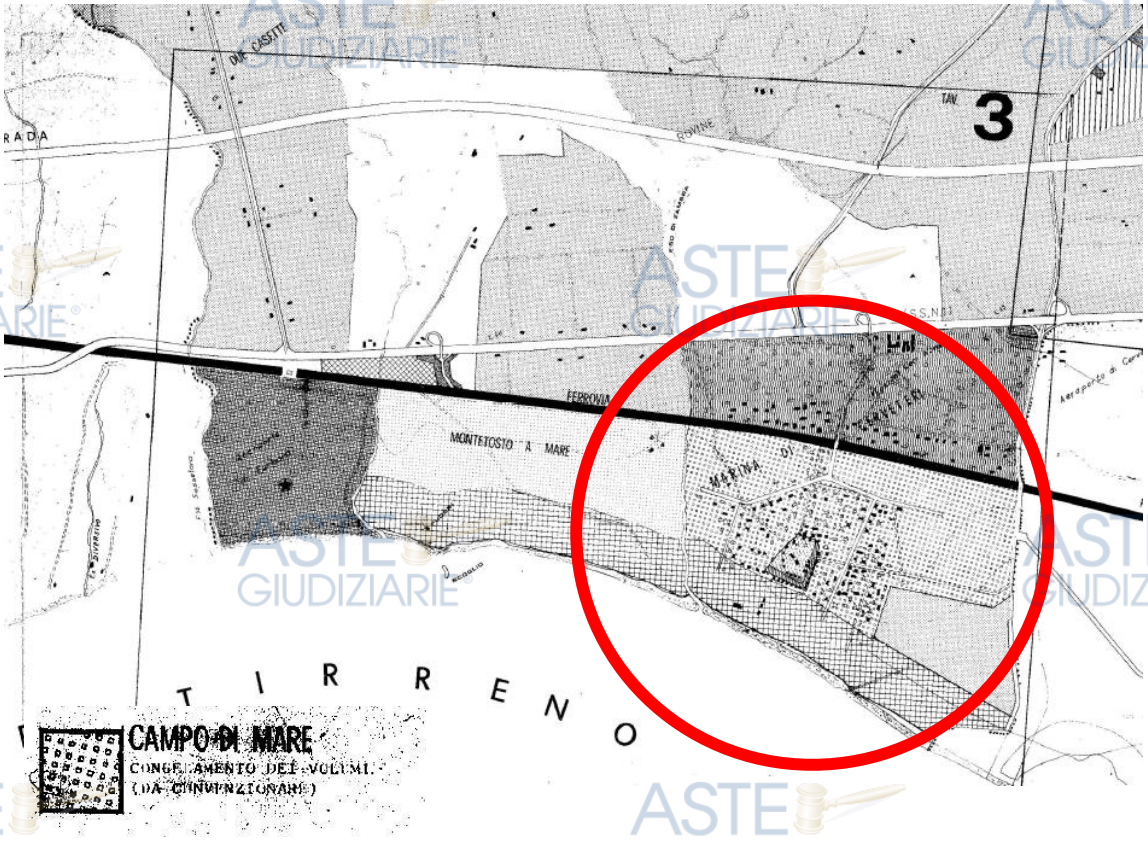
In data 02/05/2017, con D.C.C. n° 18 il Comune di Cerveteri ha adottato la Variante Generale di PRG che prevede, per l'ambito della perimetrazione del nucleo abusivo di Campo di Mare l'attuazione di un piano di recupero dei Nuclei Abusivi, ai sensi delle L.R. n° 28/80, e per un ambito più allargato, l'attuazione di un PrInt (Programma Integrato di Intervento) ai sensi dell'Art. 16, Legge n. 179/92, nonché della L.R. n. 22/1997, così come modificata dalla L.R. n. 10/2011.

In data 06/08/2021, con D.C.C. n° 37 del 06/08/2021 è stata adottata la Variante Speciale al PRG per il recupero del nucleo edilizio abusivo di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

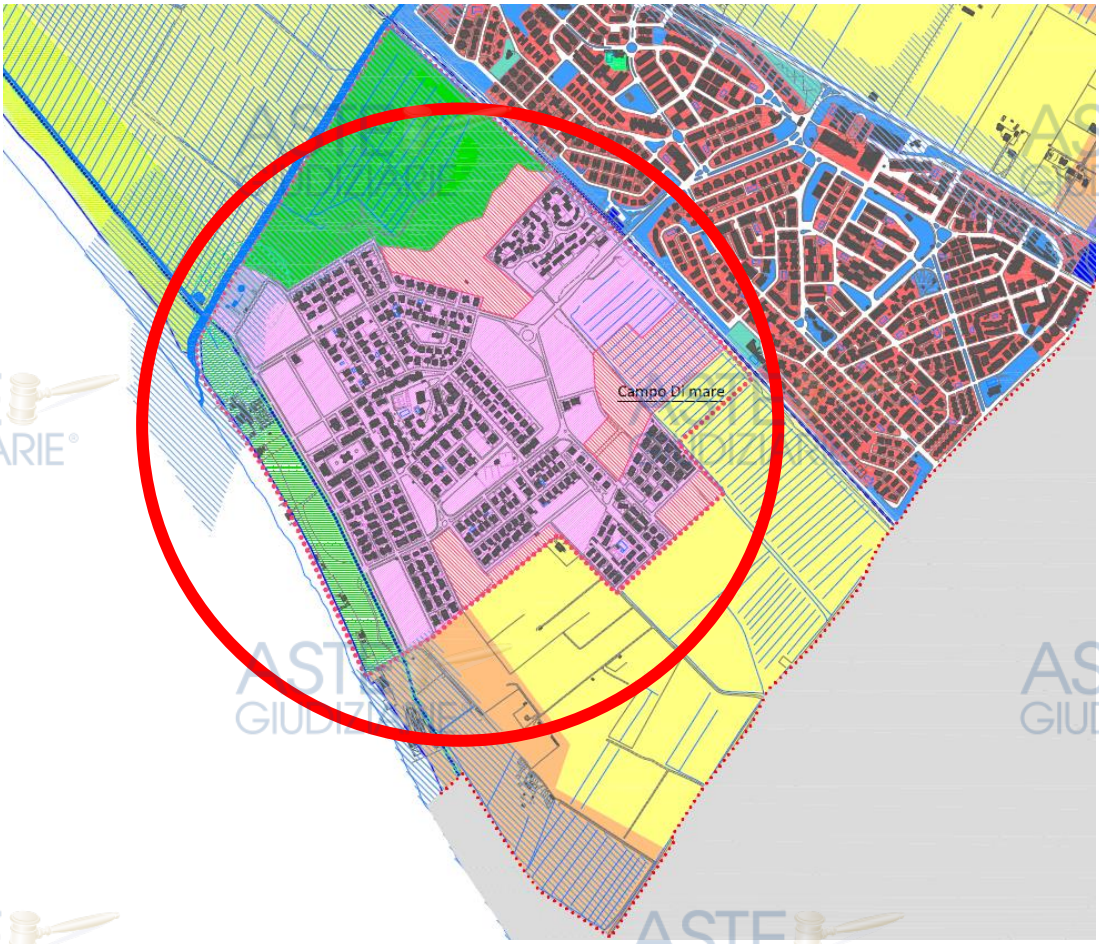
Campo di Mare, ai sensi dell'art. 4, comma 1 della L.R. 2 maggio 1980, n. 28 e s.m.i."

P.R.G. anno 1981



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Variante Speciale al PRG (D.C.C. n° 37 del 06/08/2021) – Il P.R.G. adottato e il Nucleo abusivo di Campo di Mare



TESSUTI DA CONSOLIDARE

- Tessuti da consolidare; Cerveteri
- Tessuti da consolidare: i Borghi Agricoli
- Tessuti di Recupero Urbanistico dei Nuclei Abusivi di Cerqueto, Furbara e Campo di Mare (L.R. 28/80).
- Programmi Integrati degli ambiti strategici: il Fronte Mare
- Programmi Integrati degli ambiti strategici: la Porta di Cerveteri
- Ambiti da attuare attraverso PrInt
- Tessuti per attività

PARCHI E AREE PROTETTE

- Parchi urbani e territoriali
- Parco Naturalistico del Litorale
- Parco Attrezzato del Litorale
- Parco Archeologico territoriale
- Vincolo archeologico 1089/39
- Aree gravate da vincoli sovraordinati
- Linea Demanio Marittimo S.I.D.

TERRITORIO EXTRAURBANO

- Aree agricole caratterizzate da una produzione agricola specializzata (E.1)
- Aree a non elevato frazionamento fondiario con presenza di aziende di notevole estensione (E.2)
- Aree con preesistenze insediative per lo sviluppo di attività complementari ed integrate all'attività agricola (E.3)
- Terreni boscati o da rimboschire (E.4)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. IL PROGETTO DELLA VARIANTE SPECIALE PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO ABUSIVO DI CAMPO DI MARE

L'iniziativa dell'amministrazione comunale di redigere la "VARIANTE SPECIALE PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO ABUSIVO DI CAMPO DI MARE" nasce dall'esigenza di verificare:

- la possibilità di concludere un lungo e problematico percorso attuativo con una proposta che apra alla riqualificazione dell'area costiera di Cerveteri
- l'efficacia e la fattibilità tecnico giuridico amministrativa della procedura prevista dal Nuovo PRG in fase di attuazione per l'area di Campo di Mare
- la possibilità di reperire risorse addizionali, derivanti da una diversa trasformazione dello spazio locale, al fine di finanziare gli interventi di riqualificazione stessi.

L'ambito di intervento, definito dalla Perimetrazione del Nucleo Abusivo del Comprensorio di "Campo di Mare" ha al suo interno diverse aree libere, assoggettate al Nucleo Abusivo che la Variante Speciale prevede di destinare:

• All'edificazione aggiuntiva che il Nuovo PRG definisce pari a 16.000 mq di SUL (di cui un massimo del 20% non residenziale come previsto dalla L.R. n° 28/80) ed indice UT di 0,2 mq/mq;

• Al reperimento delle aree destinate a Standard Urbanistici per un valore di 24 mq/ab

Vista la forte vocazione turistica e per il tempo libero del nucleo di Campo di Mare nella Variante Speciale sono state articolate le aree a standard di 24 mq./ab) destinando:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 12 mq/ab Aree di verde pubblico
- 4,5 mq/ab Aree per l'istruzione
- 2 mq/ab Aree per servizi locali
- 5,5 mq/ab Parcheggi

Si riporta di seguito la tabella estratta dalla Relazione allegata alla Variante Speciale, dove sono riportati i principali dati progettuali relativi allo stato attuale del Nucleo Abusivo con valutazione delle superfici fondiarie, i volumi edificati, l'indice fondiario If e gli abitanti teorici relativi alla Lottizzazione (considerando uno standard abitativo di 80 mc/abitante).

COMPARTI FONDIARI	Superficie Fondiaria	Volume Residenziale	Vol. Non Residenziale	Totale Volume	If	Abitanti Teorici
	mq	mc	mc	mc	mc/mq	
Campo Di Mare zona centrale (comparti A con licenza edilizia, Comparti B con licenza edilizia e richiesta in sanatoria)	187.764	204.400	2.053	206.453	1,13	2.555
Campo di Mare Lungomare dei Navigatori Etruschi (Comparti C con licenza edilizia annullata e richiesta in sanatoria)	77.961	122.145	8.576	130.721	2,19	1.527
Lottizzazioni Edilizia Salute, Edilizia Vigneto, Marina di Cerveteri, Alga Marina (comparti D con licenza edilizia e richiesta in sanatoria)	44.077	98.270	-	98.270	2,42	1.228
Marina di Cerenova (comparti E con licenza edilizia e richiesta in sanatoria)	37.071	26.061	-	26.061	0,71	326
Lottizzazione L'approdo (Comparti F con licenza edilizia e richiesta in sanatoria)	26.491	41.868	-	41.868	1,58	523
TOTALE	***373.364***	***492.744***	***10.629***	***503.373***	***1,61***	***6.159***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La Variante Speciale prevede il completamento attraverso l'inserimento di ulteriori 16.000 mq di Superficie Utile Lorda (SUL) aggiuntiva distribuita secondo la seguente tabella:

	SF mq.	SUL mq.
1. Aree residenziali a media densità (Ier 0,35 mq/mq)		
1.1	19.150	6.703
1.2	7.488	2.621
Totale	26.638	9.323
2. Aree residenziali a bassa densità (Ier 0,2 mq/mq)		
2.1	720	144
2.2	1559	312
2.3	2041	408
2.4	1747	349
2.5	950	190
2.6	1912	382
2.7	3090	618
2.8	6.393	1.279
Totale	18.412	3.682
3. Aree turistico ricettive (Ier 0,2 mq/mq)		
3.1	14.750	2.950
TOTALE	**59.800**	**15.956**

Si riporta di seguito la destinazione d'uso delle singole particelle di proprietà della Società Ostilia Srl con evidenziate quelle potenzialmente edificabili e quelle permanentemente agricole, sulla base di quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla "Variante Speciale al PRG per il recupero del nucleo edilizio abusivo di Campo di Mare, ai sensi dell'art. 4, comma 1 della L.R. 2 maggio 1980, n. 28 e s.m.i." avvenuta con D.C.C. n° 37 del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

06/08/2021 ed in particolare nella Tavola A_06 _Il PRG adottato e il Nucleo abusivo di Campo di Mare

	FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE	AREE AGRICOLE
FOGLIO 53	53	1	Parchi urbani e territoriali	X
	53	2	Parchi urbani e territoriali	X
	53	17	Parchi urbani e territoriali	X
			ambiti da attuare attraverso Print	
	53	18	Parchi urbani e territoriali	X
	53	19	Parchi urbani e territoriali	X
			ambiti da attuare attraverso Print	
	53	20	Parchi urbani e territoriali	X
			ambiti da attuare attraverso Print	
	53	113	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	120	ambiti da attuare attraverso Print	
	53	121	ambiti da attuare attraverso Print	
	53	123	ambiti da attuare attraverso Print	
	53	125	ambiti da attuare attraverso Print	
	53	127	ambiti da attuare attraverso Print	
	53	129	ambiti da attuare attraverso Print	
	53	131	ambiti da attuare attraverso Print	
	53	133	ambiti da attuare attraverso Print	
	53	135	ambiti da attuare attraverso Print	
	53	137	ambiti da attuare attraverso Print	
	53	138	ambiti da attuare attraverso Print	
	53	139	ambiti da attuare attraverso Print	
	53	140	ambiti da attuare attraverso Print	
	53	141	ambiti da attuare attraverso Print	
	53	142	ambiti da attuare attraverso Print	
	53	143	ambiti da attuare attraverso Print	
	53	144	ambiti da attuare attraverso Print	
	53	341	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	1028	ambiti da attuare attraverso Print	
	53	1033	Parchi urbani e territoriali	X
	53	1034	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	1038	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOGLIO 53	53	1039	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	1047	ambiti da attuare attraverso Print	
	53	379	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	1054	ambiti da attuare attraverso Print	
	53	1539	Parco attrezzatto del litorale	
	53	1540	Parco attrezzatto del litorale	
	53	1544	Parco attrezzatto del litorale	
	53	1552	Parco attrezzatto del litorale	
	53	1510	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	778	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	779	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	780	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	1549	unita alla particella 1553	
	53	146	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	147	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	148	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	149	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	150	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	151	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	152	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	153	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	154	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	155	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	156	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	157	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	158	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	159	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	160	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	161	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	162	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	163	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	165	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	53	166	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE	AREE AGRICOLE
FOGLIO 55	55	16	ambiti da attuare attraverso Print	
			agricolo	X
	55	19	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	216	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	17	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	21	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	621	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	622	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	623	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	624	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	626	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	627	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	628	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	1476	ambiti da attuare attraverso Print	
	55	1480	ambiti da attuare attraverso Print	
	55	1485	ambiti da attuare attraverso Print	
	55	1484	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	1486	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	1487	ambiti da attuare attraverso Print	
	55	1492	ambiti da attuare attraverso Print	
	55	1493	ambiti da attuare attraverso Print	
	55	1495	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	1507	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	754	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	756	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	757	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	758	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	759	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	760	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	761	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	762	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	779	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	724	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	725	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	730	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	731	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	734	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	739	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	740	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	742	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	
	55	743	Tessuti di recupero urbanistico dei Nuclei abusivi	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE	AREE AGRICOLE
FOGLIO 61	61	239	ambiti da attuare attraverso Print	
	61	3	ambiti da attuare attraverso Print	
	61	244	ambiti da attuare attraverso Print	
	61	116	ambiti da attuare attraverso Print	
	61	117	ambiti da attuare attraverso Print	
	61	119	ambiti da attuare attraverso Print	
	61	121	ambiti da attuare attraverso Print	
	61	123	ambiti da attuare attraverso Print	
	61	125	ambiti da attuare attraverso Print	
	61	127	ambiti da attuare attraverso Print	
	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	AREE AGRICOLE
FOGLIO 62	62	4	agricolo	X
	62	5	agricolo	X
	62	2	agricolo	X
	62	122	agricolo	X

Detta suddivisione viene ben individuata nell'elaborato grafico allegato che scaturisce dalla sovrapposizione delle mappe catastali con quella della Variante di PRG.

Dall'analisi delle particelle catastali si evince che alcune di esse ricadono in parte in zona agricola non soggetta a variante di PRG ed in parte in zona soggetta a PrInt con una potenzialità edificatoria che potrebbe essere generata una volta approvata la variante.

Volendo quindi sfruttare tale potenziale capacità edificatoria occorre procedere ad un frazionamento delle suddette particelle che vengono di seguito evidenziate.

Foglio 53

Part.lla 17: superficie catastale di mq 57.026 di cui stimata graficamente mq 16.692 a destinazione permanentemente agricola e mq 40.334 con potenziale capacità edificatoria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Part.lla 19: superficie catastale di mq 150.630 di cui stimata graficamente mq 146.186 a destinazione permanentemente agricola e mq 4.444 con potenziale capacità edificatoria.

Part.lla 20: superficie catastale di mq 14.300 di cui stimata graficamente mq 12.910 a destinazione permanentemente agricola e mq 1.390 con potenziale capacità edificatoria.

Foglio 55

Part.lla 16: superficie catastale di mq 103.000 di cui stimata graficamente mq 70.000 a destinazione permanentemente agricola e mq 33.000 con potenziale capacità edificatoria.

6. SINTESI DEL METODO DI STIMA

La stima dei soli terreni agricoli verrà effettuata semplicemente assumendo i prezzi rilevati dalle tariffe agrarie vigenti riportate nel D.P.R. 327/2001 per la Provincia di Roma anno 2022 (ultima edizione disponibile) Regione Agraria N° 9 - Colline Litoranee Della Tolfa - Comune di Cerveteri, distinti per tipo di coltura, al fine di determinare il più probabile valore di mercato e confrontandoli con quelli assunti nelle precedenti perizie di stima redatte per la Società Ostilia dall'Ingegner Maurizio De Blasi in data 15.04.2022, dagli Architetti Margherita Aledda e Francesco Rocca in data 11.04.2022 e dall'Ingegner Emilio Belcastro in data 14.12.2022.

Per il calcolo della superficie sulla quale applicare il valore unitario determinato, è stata assunta la superficie catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. VALUTAZIONE DEI TERRENI

Consultazione valori V.A.M.

Agenzia Entrate

Ufficio provinciale di ROMA
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 31/03/2023
Ora: 11.10.56

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. del

Pubblicazione sul BUR
n. del

	REGIONE AGRARIA N°: 9 COLLINE LITORANEE DELLA TOLFA Comuni di: ALLUMIERE, CERVETERI, CIVITAVECCHIA, SANTA MARINELLA, TOLFA, LADISPOLI				REGIONE AGRARIA N°: 10 COLLINE LITORANEE DEI COLLI ALBANI Comuni di: ALBANO LAZIALE, ARICCIA, CASTEL GANDOLFO, LANUVIO, COLONNA, FRASCATI, GENZANO DI ROMA, GROTTAFERRATA, MARINO, MONTECOMPATRI, MONTE PORZIO CATONE, NEMI, ROCCA DI PAPA, ROCCA PRIORA, VELLETRI, LARIANO, CIAMPINO			
COLTURE	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
BOSCO CEDUO	6600				9100			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7600				11700			
CANNETO	6400				7600			
CASTAGNETO	17100				28000			
FRUTTETO	40800				49000			
INCOLTO PRODUTTIVO	2800				4000			
ORTO	42700				59000			
ORTO IRRIGUO	50300				73000			
PASCOLO	6500				9300			
PASCOLO ARBORATO	6500				9300			
PASCOLO CESPUGLIATO	6500				9300			
PRATO					34000			
PRATO IRRIGUO					36000			
SEMINATIVO	30400				39000			
SEMINATIVO ARBORATO	30400				39000			
SEMINATIVO IRRIGUO	37000				52000			
ULIVETO	21400				36200			
VIGNETO	31300				60000			

CALCOLO DELLA CONSISTENZA E STIMA

Applicando i valori VAM per la Provincia di Roma anno 2022 (ultima edizione disponibile) Regione Agraria N° 9 - Colline Litoranee Della Tolfa - Comune di Cerveteri, distinti per tipo di coltura, alle superfici catastali, si avrà:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	SUPERFICIE	VALORE VAM	VALORE DI MERCATO
53	1	pascolo	5300	0,65 €	3.445,00 €
53	2	seminativo	26200	3,04 €	79.648,00 €
53	17	seminativo	16692	3,04 €	50.743,68 €
53	18	seminativo	13500	3,04 €	41.040,00 €
		pascolo	23460	0,65 €	15.249,00 €
53	19	seminativo	146186	3,04 €	444.405,44 €
53	20	seminativo	12910	3,04 €	39.246,40 €
53	1033	seminativo	39185	3,04 €	119.122,40 €
55	16	seminativo	70000	3,04 €	212.800,00 €
62	4	seminativo	176890	3,04 €	537.745,60 €
62	5	pascolo	2010	0,65 €	1.306,50 €
62	2	pascolo	750	0,65 €	487,50 €
62	122	seminativo	107300	3,04 €	326.192,00 €
TOTALE					**1.871.431,52 €**

Valore di vendita al finito in c.t. **€ 1.871.000,00**

(Euro unmilioneottocentosettantunomila/00)

8. CONFRONTO VALORI CON QUELLI RIPORTATI NELLE PERIZIE TECNICO ESTIMATIVE GIÀ EFFETTATE DAGLI ALTRI TECNICI

Nell'arco temporale compreso tra il gennaio 2022 ed il dicembre 2022, sono state redatte per la Società Ostilia altre perizie di stima che riguardavano anche i terreni in esame, di cui si riportano gli esiti.

- Perizia tecnico estimativa del 14.12.2022 a firma dell'ing. Maurizio De Blasi in data 20.01.2022

La valutazione è stata eseguita prendendo come riferimento i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interesse anno 2019 e ha proceduto a rivalutare il valore delle singole particelle con l'applicazione dell'indice ISTAT pari a 1,065.

- <u>Perizia tecnico estimativa del 11.04.2022 a firma degli Architetti Margherita Aledda e Francesco Rocca</u>

  Per la valutazione delle aree i tecnici assumono i valori VAM per la Provincia di Roma anno 2019 – secondo semestre Regione Agraria N° 9 - Colline Litoranee Della Tolfa - Comune di Cerveteri, distinti per tipo di coltura, alle superfici catastali complessive dei terreni di proprietà della soc. Ostilia.

Foglio	Destinazione catastale	Superficie in mq	Superficie in Ha
53	PASCOLO	28.760	2,876
53	SEMINATIVO	281.904	28,1904
55	SEMINATIVO	162.900	16,29
62	SEMINATIVO	299.060	29,906
Totale/pascolo		**28.760**	**2,876**
Totale/seminativo		**743.864**	**74,3864**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valori OMI 2019/2 (AREE AGRICOLE)

Comune CERVETERI

Regione Agraria N° 9 COLLINE LITORANEE DELLA TOLFA – Comune di Cerveteri

Coltura	Valore Agricolo (Euro/mq)
Seminativo	32.000,00
Pascolo	8.000,00

Calcolo del valore:

Coltura	Superficie complessiva in Ha	Valore agricolo complessivo
Seminativo	74,3864	74,3864 x 32.000 = **€ 2.380.364,80**
Pascolo	2,876	2,876 x 8.000 = **€ 28.008**
Valore Totale Aree Agricole		2.380.364,80+28.008 = **€ 2.403.372,80**

- Perizia tecnico estimativa del 14.12.2022 a firma dell'ing. Ingegner Emilio Belcastro

  Il tecnico ha proceduto a formare un insieme di lotti con all'interno particelle catastali con stessa coltura ed ha applicate il Valore Agricolo Medio (V.A.M.) pubblicato Regione Lazio (anno 2019), rivalutato con coefficienti ISTAT, ed ha determinato un valore di stima comparativo come media tra i valori già determinati dai CTP.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto n. 1	
Estremi catastali particelle: foglio 53 partt. 1, 2, 17, 20, 113, 120, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 41, 1028, 1033, 1034, 1038, 1039, 1047, 379, 1054, 1540, 1544, 1522, 1510, 778, 779, 780, 1549, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 165, 166 ----------	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 804.656,07
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 690.159,20
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 747.407,64

Lotto n. 2	
Estremi catastali particelle: foglio 55 partt. 16, 19, 216, 17, 21, 621, 622, 623, 624, 626, 627, 628, 1484, 1486, 1487, 1492, 1493, 1495, 1507, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 779, 724, 725, 730, 731, 734, 739, 740, 742, 743, 1484 ----------	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 544.073,57
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 510.867,20
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 527.474,38

Lotto n. 3	
Estremi catastali particelle: foglio 61 partt. 239, 3, 234, 244, 116, 116, 117, 119, 121, 123, 125, 127 ----------	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 58.389,26
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 54.825,60
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 56.607,43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto n. 4	
Estremi catastali particelle: foglio 62 partt. 4, 122, 5, 2 ----------	
Valutazione espressa Ing. M. De Blasi:	€ 1.087.649,57
Valutazione espressa Arch. Aledda/Rocca:	€ 1.021.267,20
Valutazione cautelativa del CTU:	€ 1.054.458,38

Si riporta di seguito una tabella di confronto con le valutazioni dei terreni eseguite parametrizzate alle superfici che sono state individuate per le sole particelle o porzioni di esse che rimarranno permanentemente agricole.

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	VALORE DI MERCATO	VALORE DI MERCATO PERIZIA ALEDDA/ROCCA	VALORE DI MERCATO PERIZIA DE BLASI	VALORE DI MERCATO PERIZIA BELCASTRO
53	1	5.300,00	3.445,00 €	4.240,00 €	4.515,60 €	3.535,07 €
53	2	26.200,00	79.648,00 €	83.840,00 €	89.289,60 €	69.901,08 €
53	17	16.692,00	50.743,68 €	53.414,40 €	56.919,72 €	44.567,64 €
53	18	13.500,00	41.040,00 €	43.200,00 €	non valutato	non valutato
		23.460,00	15.249,00 €	18.768,00 €	non valutato	non valutato
53	19	146.186,00	444.405,44 €	467.795,20 €	non valutato	non valutato
53	20	12.910,00	39.246,40 €	41.312,00 €	48.734,40 €	38.152,11 €
53	1033	39.185,00	119.122,40 €	non valutato	non valutato	104.544,80 €
55	16	70.000,00	212.800,00 €	224.000,00 €	238.700,00 €	186.900,00 €
62	4	176.890,00	537.745,60 €	566.048,00 €	602.841,12 €	471.938,98 €
62	5	2.010,00	1.306,50 €	non valutato	1.712,52 €	1.340,66 €
62	2	750,00	487,50 €	non valutato	639,00 €	500,25 €
62	122	107.300,00	326.192,00 €	343.360,00 €	365.678,40 €	286.274,25 €
TOTALE			**1.871.431,52 €**	**1.845.977,60 €**	**1.409.030,36 €**	**1.207.654,84 €**

N.B.: valutazioni parametrizzate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9. CONCLUSIONI

Sulla base del lavoro svolto così come descritto nella presente relazione, il sottoscritto in merito all'incarico ricevuto esprime il parere richiesto.

1) Riguardo alla situazione urbanistica è stato accertato che alcune aree di proprietà della Società Ostilia Srl sono state inserite nella "Variante Speciale al PRG per il recupero del nucleo edilizio abusivo di Campo di Mare, ai sensi dell'art. 4, comma 1 della L.R. 2 maggio 1980, n. 28 e s.m.i." avvenuta con D.C.C. n° 37 del 06/08/2021 ed in particolare nella Tavola A_06 _Il PRG adottato e il Nucleo abusivo di Campo di Mare, e che ad esse è stata assegnata una potenzialità edificatoria, da validare solo a seguito dell'approvazione della Variante Generale al PRG; detta situazione è riportata nell'elaborato grafico allegato che scaturisce dalla sovrapposizione delle mappe catastali con quella della variante urbanistica al PRG

2) Volendo quindi sfruttare la potenziale capacità edificatoria derivante dalla probabile approvazione della Variante di PRG è necessario procedere ad un frazionamento delle particelle di seguito riportate:

- Foglio 53

Part.lla 17: superficie catastale di mq 57.026 di cui stimata graficamente mq 16.692 a destinazione permanentemente agricola e mq 40.334 con potenziale capacità edificatoria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Part.lla 19: superficie catastale di mq 150.630 di cui stimata graficamente mq 146.186 a destinazione permanentemente agricola e mq 4.444 con potenziale capacità edificatoria.

Part.lla 20: superficie catastale di mq 14.300 di cui stimata graficamente mq 12.910 a destinazione permanentemente agricola e mq 1.390 con potenziale capacità edificatoria.

- Foglio 55

Part.lla 16: superficie catastale di mq 103.000 di cui stimata graficamente mq 70.000 a destinazione permanentemente agricola e mq 33.000 con potenziale capacità edificatoria.

3) Sulla base delle considerazioni esposte, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato attribuibile ai soli terreni identificati come permanentemente agricoli, risulterà sulla base delle vigenti tariffe agrarie per il Comune di Cerveteri pari a:

€ 1.871.000,000,00 (Euro unmilioneottocentosettantunomila/00)

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%, alea che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi.

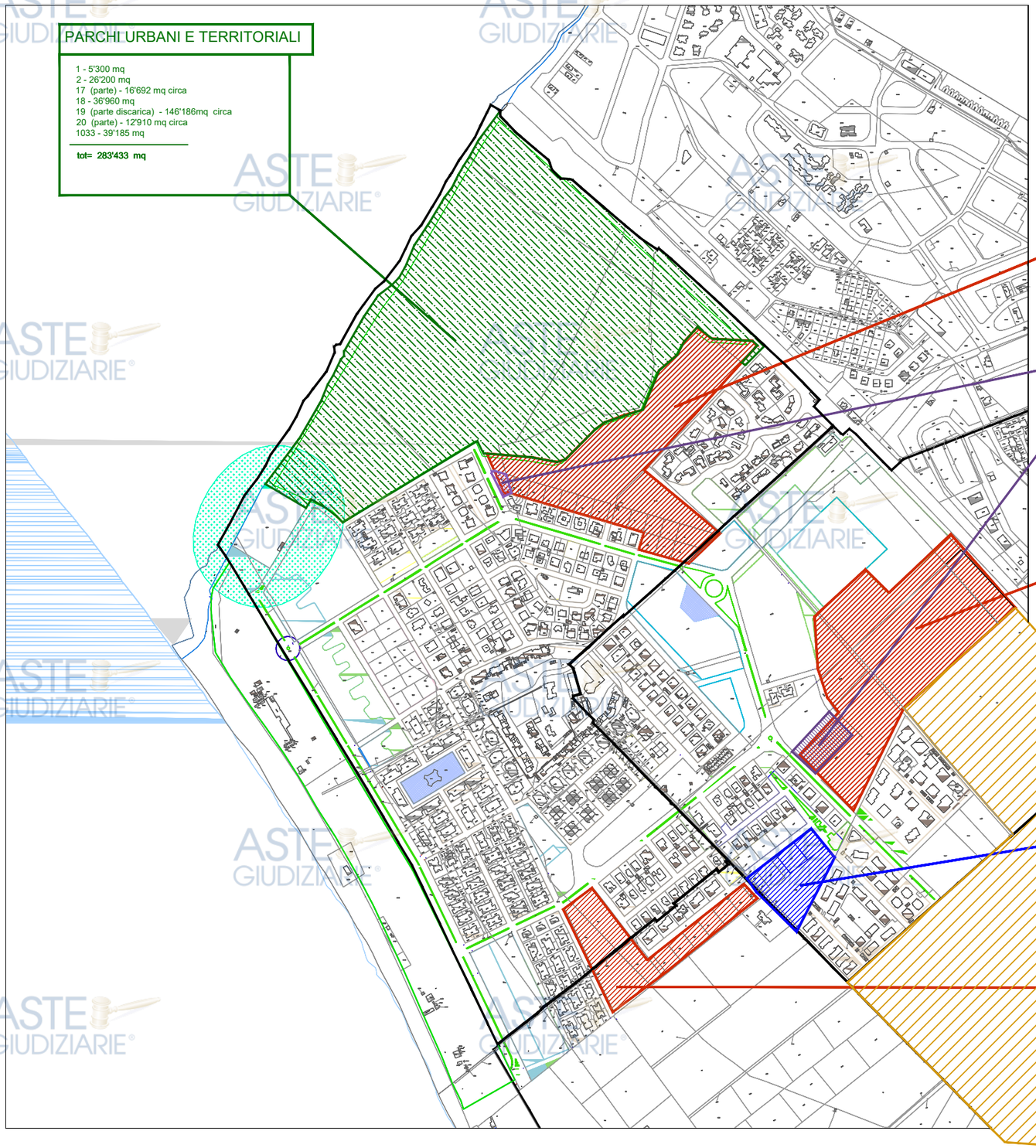
Roma, 11 dicembre 2023

In fede

Ing. Marcello Scifoni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATO 1 - Sovrapposizione mappe catastali e Tavola A_06 _Il PRG adottato e il Nucleo abusivo di Campo di Mare della Variante di PRG (D.C.C. n° 37 del 06/08/2021)



PARCHI URBANI E TERRITORIALI

1 - 5'300 mq
2 - 26'200 mq
17 (parte) - 16'692 mq circa
18 - 36'960 mq
19 (parte discarica) - 146'186mq circa
20 (parte) - 12'910 mq circa
1033 - 39'185 mq

tot= 283'433 mq

Ambiti da attuare attraverso PrInt

143 - 850 mq
120 - 260 mq
121 - 972 mq
144 - 3 mq
123 - 975 mq
125 - 975 mq
127 - 975 mq
129 - 975 mq
131 - 975 mq
133 - 958 mq
135 - 975 mq
137 - 975 mq
138 - 975 mq
139 - 975 mq
140 - 975 mq
141 - 1'646 mq
142 - 996 mq
17 (parte) - 40'334 mq circa
20 (PARTE) - 1'390 mq circa
1028 - 9'196 mq
19 (parte) - 914 mq circa

tot= 67.269 mq

Ambiti da attuare attraverso PrInt

N.B. : F. 53 p.lle 143 - 144
F. 55 p.lla 1493

Le suddette particelle rientrano nella perimetrazione " Ambiti da attuare attraverso PrInt ", che non rientrano nella perizia a firma degli Arch. MArgherita Aledda e Arch. Francesco Rocca

Ambiti da attuare attraverso PrInt

1476 (PARTE) -1'171 mq circa
20 (PARTE) - 5'796 mq circa
1480 (PARTE) - 14'165 mq circa
16 (PARTE) - 33'000 mq circa
1485 (PARTE) - 3'567 mq circa
1487 - 3'970 mq
1492 - 17'400 mq
1493 - 5'590 mq

tot= 84'659 mq

tessuti di recupero urbanistico dei nuclei abusivi

743 - 526 mq
740 - 1'340 mq
731 - 1'580 mq
725 - 1'580 mq
1495 - 8'300 mq

tot= 13.326 mq

Ambiti da attuare attraverso PrInt

1047 - 3'956 mq
1054 - 4'720 mq
239 - 356 mq
3 - 5'676 mq
244 - 2'650 mq
2 - 3'760 mq
127 - 1'340 mq
125 - 1'360 mq
123 - 1'119 mq
121 - 1'360 mq
119 - 1'352mq
117 - 1'352 mq
116 - 590 mq

tot= 29.591 mq

Aree agricole (E.1)

16 (PARTE) - 70'000 mq circa
4 - 176'890 mq
5 - 2'010 mq
2 - 750 mq
122 - 107'300

tot= 356'950 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009