

STUDIO DI ARCHITETTURA

84, VIA JACOPO SANNAZZARO - 00141 ROMA

TEL.: 06/8276148 - FAX: 06/82580735

e-mail: studio.fbellucci@gmail.com

www.fabiobellucci.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

FABIO BELLUCCI

ARCHITETTO

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE E

DELLA CORTE D'APPELLO DI ROMA

TECNICO ABILITATO NELLA PREVENZIONE INCENDI

TECNICO ABILITATO NEL COLLAUDO STATICO

DELLE OPERE IN C.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

F.n.: 44002/86

02/15

Roma, lì 10 febbraio 2015

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

"FALL. TO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

n. 44002/86"

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA LUCIA CATERINA ODELLO

CURATORE: AVV. LUCA VALVO

C.T.U.: ARCH. FABIO BELLUCCI

ASTE
GIUDIZIARIE®

- RELAZIONE PERITALE N.4 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Arch. Fabio Bellucci, con studio in Roma, alla Via Jacopo Sannazzaro n.ro 84, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n.ro 6063, a seguito del conferimento dell'incarico peritale e di tutte le attività svolte, ha elaborato la seguente **(N.4)** Relazione Peritale.

A tal fine si precisa che tutte le attività di rilievo svolte in loco, che hanno permesso di elaborare la presente Consulenza, si sono svolte con la collaborazione dell'Arch. Eufemia Trezza.

- MANDATO CONFERITO -

In funzione della "Informativa al Signor Giudice", depositata in cancelleria in data 13 giugno 2013 e del relativo provvedimento del Giudice Delegato in

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

data 20/21 giugno 2013, si evidenzia che la seguente C.T.U. è stata elaborata in riferimento ai seguenti capitoli, ove applicabili, in funzione delle singole fattispecie:

1) Individuazione del bene con relativi dati catastali;

2) Individuazione dello strumento urbanistico comunale;

3) Conformità o meno della costruzione ad autorizzazioni/concessioni (domande di condono) con indicazione sia della possibilità di sanare quanto riscontrato a norma dell'art.17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n.47/85 e sia il presumibile costo della sanatoria;

4) Indicazione in merito alla disponibilità dell'immobile (libero o occupato e se occupato a che titolo);

5) Formazione di eventuali lotti.

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI -

Per l'elaborazione della presente Consulenza il C.T.U. è acceduto sui luoghi in data 19 novembre, 17 dicembre e 30 dicembre 2014.

- BENI DI CUI ALLA STIMA -

1) I beni di cui alla stima che seguirà si identificano in n.ro 5 porzioni di terreno rispettivamente identificate alle particelle di

seguito elencate.

A) Fg.1018 part.11a 4161

B) Fg.1018 part.11a 4162

C) Fg.1018 part.11a 1140

D) Fg.1018 part.11a 34

E) Fg.1018 part.11a 856

In riferimento ad ogni singola porzione si rileva quanto segue

A) Fg.1018 part.11a 4161

1) La particella immobiliare di cui trattasi si identifica in un appezzamento di terreno di forma rettangolare ubicato in Roma, alla Via Pula snc (rif. elab. fot. n.ri 1 e 2).

Da quanto apprezzato dall'esterno della recinzione (non si è potuto accedere in quanto ogni volta che si sono effettuati gli accessi nessuno è risultato presente al suo interno) il lotto in esame non rileva alcuna funzione specifica; sullo stesso è altresì riscontrabile un modesto manufatto, individuato dall'esterno della recinzione, di cui non si hanno indicazioni precise.

A tal fine è opportuno rilevare che tale manufatto non risulta inserito in mappa (rif. all. n.ro 01) per il qual motivo il fondo in argomento risulta essere tutt'ora allibrato al Catasto Terreni.

Il mancato accesso ha altresì determinato l'impossibilità di acquisire indicazioni precise in

ASTE GIUDIZIARIE® riferimento alla consistenza e conseguentemente la stima che seguirà farà riferimento a quella risultante dalla "Visura Catastale" (rif. all. n.ro 02).

ASTE GIUDIZIARIE® Proprio in riferimento alla citata "Visura Catastale" è opportuno rilevare che il lotto in argomento alla sezione "Intestati" risulta come segue:

1)

2)

ASTE GIUDIZIARIE® Alla sezione "Situazione degli intestati dal 23/10/2012" risulta che quanto riportato si riferisce ad una "Rettifica di Intestazione a seguito di una Cessione di Diritti Reali a Titolo Gratuito" di cui all'atto pubblico del 23/10/2012, rep. n.30503, a rogito del Notaio Carmine Andretta. Proprio in relazione a quanto sopra riportato è opportuno rilevare che in riferimento alla apposizione di un cartello relativo alla presente procedura fallimentare sul cancello di cui alla recinzione del lotto, lo scrivente veniva contattato dall'Avv. Amedeo Tonachella il quale, a seguire, inviava una comunicazione avente per oggetto: "Vostro cartello su area di proprietà del sig. [REDACTED]"; lo stesso richiedeva di inviare al suo studio le comunicazioni relative allo stato

dell'arte (rif. all. n.ro 03).

Ciò rilevato si precisa, quindi, che il lotto in questione risulta identificato al Catasto Terreni, come segue:

***Fg.1018, part.lla 4161, Qualità Classe: Seminativo
4, Superficie mq.994, Deduz <A5, Reddito Dominicale
€.7,47, Reddito Agrario €.3,34.***

Per quanto concerne i confini, come desumibili dal foglio di mappa, gli stessi si identificano in quanto segue: part.lla 1167, part.lla 1178, part.lla 1165, part.lla 4162, tutte del foglio 1018.

2) Il lotto nel suo complesso in riferimento al P.R.G. di Roma (approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008) - Sistemi e Regole - rientra nella "Città della Trasformazione" - Ambiti di Pianificazione Particolareggiata Definita (rif. all. n.ro 4); si precisa che per tale area sussiste il recepimento n.ro 10202 (rif. all. n.ro 05).

Si rileva inoltre, che per l'intera zona in questione sussiste un Piano Particolareggiato di Esecuzione (n.85 - Colle del Sole), adottato con Del. C.C. n.146/02, controdedotto con Del. C.C. n.26/07 (rif. all. n.ro 06) che inserisce il lotto in "Zona di Conservazione, Completamento e Nuova Edificazione Residenziale, Non

Residenziale e Mista"- Capo III N.T.A., con indice fondiario di 0,50 mc/mq (Art.9 N.T.A).

In funzione di quanto sopra riportato risultano quindi edificabili:

$$\text{mq. } 994,00 \times 0,50 \text{ mc/mq} = \text{mc. } 497,00$$

Nello specifico, in riferimento al PTP 15/9 "Valle dell'Aniene" il lotto in argomento è gravato da un vincolo archeologico; vincolo questo confermato nel PTPR.

3) Non si hanno indicazioni in merito alla sussistenza di titoli amministrativi per il manufatto riscontrato; l'Avv. Tonachella contattato via mail dal sottoscritto (rif. all. n.ro 07) non ha fornito alcuna indicazione in merito.

4) Il fondo in questione risulta essere occupato, da quanto risultante dalla documentazione acquisita, dal Sig. [REDACTED]

5) Il fondo in questione identifica un unico lotto.

B) Fg.1018 part.11a 4162

1) La particella immobiliare di cui trattasi si identifica in una modesta consistenza ubicata anteriormente al fondo di cui sopra (part.11a 4161); trattasi di fatto di una porzione di strada carrabile asfaltata (ossia fino alla mezzeria della carreggiata) aperta al pubblico transito, identificata come Via Pula, con un'ampiezza pari al fronte del lotto sopra citato (part.11a 4161).

La porzione in argomento risulta essere individuata sul foglio di mappa di cui al Catasto Terreni (rif. all. n.ro 01).

La relativa visura catastale (rif. all. n.ro 8), nella sezione "Intestati" risulta come segue:

1) Roma Capitale con sede in Roma

Alla sezione "Situazione degli intestati dal 23/10/2012" risulta che quanto riportato si riferisce ad una "Cessione di Diritti Reali a Titolo Gratuito" di cui all'atto pubblico del 23/10/2012, rep. n.30503, a rogito del Notaio Carmine Andretta.

Ciò rilevato si precisa che il lotto in questione risulta identificato al Catasto Terreni, come segue:

Fg.1018, part.lla 4162, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie mq.131, Deduz <A5, Reddito Dominicale €0,98, Reddito Agrario €0,44.

2) Ribadendo che il lotto di fatto risulta identificare una porzione di carreggiata stradale asfaltata non si è effettuata alcuna indagine nell'ambito del P.R.G. vigente e nell'ambito degli ulteriori strumenti urbanistici che si riferiscono alla zona in esame.

3) Il quesito posto non risulta applicabile nella fattispecie.

4) Il quesito posto non risulta riferibile alla fattispecie.

5) Il quesito posto non risulta riferibile alla fattispecie.

C) Fg.1018 part.11a 1140

1) La particella immobiliare di cui trattasi si identifica in un lotto di terreno di forma rettangolare (rif. all. n.ro 01) ubicato in Roma, alla Via Zeddiani snc (rif. elab. fot. n.ri 3 e 4).

Da quanto apprezzato dall'esterno della recinzione (non si è potuto accedere in quanto ogni volta che si sono effettuati i sopralluoghi nessuno è risultato presente al suo interno) il lotto in esame non rileva alcuna funzione specifica.

Il mancato accesso ha altresì determinato l'impossibilità di acquisire indicazioni precise in riferimento alla consistenza, per il qual motivo la stima che seguirà farà riferimento a quella risultante dalla "Visura Catastale" (rif. all. n.ro 09).

A tal fine è opportuno rilevare che, da quanto apprezzabile dalla lettura del foglio di mappa, la particella in argomento pare comprendere anche la consistenza della superficie di cui alla mezzeria dell'antistante carrabile.

Proprio in riferimento alla citata "Visura Catastale" è opportuno rilevare che il lotto in argomento alla sezione "Intestati" risulta come segue:

1)

Ciò rilevato si precisa che il lotto in questione risulta identificato al Catasto Terreni, come segue:

Fg.1018, part.lla 1140, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie mq.1250, Deduz <A5, Reddito Dominicale €.9,39, Reddito Agrario €.4,20.

Per quanto concerne i confini, come desumibili dal foglio di mappa, gli stessi si identificano in quanto segue: part.lla 1145 (in aderenza compare anche il n.ro 3802), part.lla 1139, part.lla 1134, tutte del foglio 1018.

Da ultimo, in relazione a quanto evidenziato di recente dal Curatore Avv. Valvo in merito al contenzioso avente per oggetto il terreno in argomento (uso capione), lo stesso Curatore ha rilevato che l'esito del primo grado è stato sfavorevole.

2) Il lotto nel suo complesso in riferimento al P.R.G. di Roma (approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008)- Sistemi e Regole - rientra nella "Città della Trasformazione" - Ambiti di Pianificazione Particolareggiata Definita (rif. all. n.ro 4); si precisa che per tale area sussiste il recepimento n.ro 10202 (rif. all. n.ro 05).

Si rileva inoltre, che per l'intera zona in questione

sussiste un Piano Particolareggiato di Esecuzione (n.85 - Colle del Sole), adottato con Del. C.C. n.146/02, controdedotto con Del. C.C. n.26/07 (rif. all. n.ro 06) che destina il lotto in questione in "Zona di Conservazione, Completamento e Nuova Edificazione Residenziale, Non Residenziale e Mista"- Capo III N.T.A., con indice fondiario di 0,50 mc/mq (Art.9 N.T.A).

In funzione di quanto sopra riportato risultano quindi edificabili:

$$\text{mq.1.250,00} \times 0,50 \text{ mc/mq} = \text{mc.625,00}$$

Nello specifico, in riferimento al PTP 15/9 "Valle dell'Aniene" il lotto in questione è gravato da un vincolo archeologico; vincolo questo confermato nel PTPR.

3) Il quesito posto non risulta riferibile alla fattispecie.

4) Non si hanno indicazioni in riferimento a tale quesito.

5) Il fondo in questione identifica un unico lotto.

D) Fg.1018 part.11a 34

1) La particella immobiliare di cui trattasi si identifica in un appezzamento di terreno di forma irregolare (rif. all. n.ro 01), ubicato in Roma, alla Via Zeddiani (rif. elab. fot. n.ri 5, 6, 7 e 8).

Da quanto apprezzato dall'esterno della recinzione il lotto in esame è destinato a "parco"; stato di cose questo che trova conferma anche in un cartello

posto nelle vicinanze dell'entrata (rif. elab. fot. n.ro 7).

In sede di sopralluogo si sono riscontrate alcune misura a campione in riferimento a quanto assumibile graficamente dal foglio di mappa; si è altresì comparato quanto assumibile dal citato foglio con una visione area assunta da Google Maps (rif. all. n.ro 10).

Da tale comparazione parrebbe (solo un accurato rilievo topografico darebbe indicazioni precise in materia relativamente alle singole consistenze) che lo spazio a "parco" come attualmente constatabile possa comprendere una porzione della limitrofa part.lla 3665.

In assenza del suddetto rilievo strumentale la stima che seguirà farà riferimento a quanto risultante dalla "Visura Catastale" (rif. all. n.ro 11).

Si ritiene altresì opportuno rilevare, da quanto apprezzabile dal già citato foglio di mappa, che il fronte su Via Zeddiani pare comprendere anche la consistenza della superficie di cui alla mezzeria dell'antistante carrabile.

Proprio in riferimento alla citata "Visura Catastale" è opportuno rilevare che il lotto in argomento alla sezione "Intestati" risulta come segue:

1)

Ciò rilevato si precisa che il lotto è identificato al Catasto Terreni, come segue:

Fg.1018, part.11a 34, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie mq.7.009, Deduz <A5, Reddito Dominicale €52,67, Reddito Agrario €23,53.

Per quanto concerne i confini, come desumibili dal foglio di mappa, gli stessi si identificano in quanto segue: Via Zeddiani, part.11a 4158, part.11a 1061, part.11a 1062, part.11a 2316, part.11a 2324, part.11a 1088, tutte del foglio 1018.

In merito ai confini sopra riportati si precisa che dalla lettura del citato foglio di mappa sussistono ulteriori particelle confinanti, non riportate in termini di numerazione per difficoltà di lettura degli identificativi.

2) Il lotto nel suo complesso in riferimento al P.R.G. di Roma (approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008) - Sistemi e Regole - rientra nella "Città della Trasformazione" - Ambiti di Pianificazione Particolareggiata Definita (rif. all. n.ro 4); si precisa che per tale area sussiste il recepimento n.ro 10202 (rif. all. n.ro 05).

Si rileva inoltre, che per l'intera zona in questione sussiste un Piano Particolareggiato di Esecuzione (n.85 -

Colle del Sole), adottato con Del. C.C. n.146/02, controdedotto con Del. C.C. n.26/07 (rif. all. n.ro 06) che destina il lotto in questione (part.lla 34) in parte a "Verde Pubblico" ed in parte a "Servizi Pubblici" con destinazione ad "attrezzature scolastiche elementari", con If pari a 0,30 mc/mq solo nel caso che l'area prevista pubblica venga ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

La cubatura risultante potrà essere rilocalizzata, anche in deroga alle destinazioni ed all'indice di fabbricabilità previsto per ciascuna zona fondiaria (purché rispettino i distacchi e le inclinate previsti), su altri lotti d3estinati ad area fondiaria ed interni al perimetro del P.P. (Capo II, art.7 comma C - N.T.A.).

Si rimanda, comunque, per ulteriori e più precise prescrizioni in argomento alla pag.6 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato in oggetto, alla quale si fa riferimento.

In funzione di quanto sopra riportato, per la quota parte di cui ai "Servizi Pubblici" risultano quindi edificabili in funzione di una lettura grafica comprensiva della mezzeria della carreggiata, sempre da confermarsi per maggiore esattezza tramite rilievo strumentale, in quanto segue:

$$\text{mq.} 3.200,00 \times 0,30 \text{ mc/mq} = \text{mc.} 960,00$$

Nello specifico, in riferimento al PTP 15/9 "Valle dell'Aniene" il lotto in questione è gravato da un

vincolo archeologico; vincolo questo confermato nel PTPR.

3) Il quesito posto non risulta riferibile alla fattispecie.

4) Il quesito non risulta riferibile alla fattispecie.

5) Il fondo in questione identifica un unico lotto.

E) Fg.1018 part.11a 856

1) La particella immobiliare di cui trattasi si identifica in un appezzamento di terreno di forma rettangolare (rif. all. n.ro 01), ubicato in Roma, alla Via Mogorella (rif. elab. fot. n.ri 9, 10 e 11).

Da quanto apprezzato dall'esterno della recinzione (non si è potuto accedere in quanto ogni volta che si sono effettuati gli accessi nessuno è risultato presente al suo interno) il lotto in esame non rileva alcuna funzione specifica; sullo stesso è riscontrabile un modesto manufatto, individuato dall'esterno della recinzione, di cui non si hanno indicazioni precise.

A tal fine è opportuno rilevare che tale manufatto risulta inserito in mappa (rif. all. n.ro 01); di contro il fondo in argomento risulta essere tutt'ora allibrato al Catasto Terreni.

Il mancato accesso ha altresì determinato l'impossibilità di acquisire indicazioni precise in riferimento alla consistenza, per il qual motivo la

stima che seguirà farà riferimento a quella risultante dalla "Visura Catastale" (rif. all. n.ro 12).

A tal fine è opportuno rilevare che, da quanto apprezzabile dalla lettura del foglio di mappa, la particella in argomento pare comprendere anche la consistenza della superficie di cui alla mezzeria dell'antistante carrabile.

Proprio in riferimento alla citata "Visura Catastale" è opportuno rilevare che il lotto in argomento alla sezione "Intestati" risulta come segue:

1)

Ciò rilevato si precisa, quindi, che il lotto in questione risulta identificato al Catasto Terreni, come segue:

Fg.1018, part.11a 856, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie mq.665, Deduz <A5, Reddito Dominicale €5,00, Reddito Agrario €2,23.

Per quanto concerne i confini, come desumibili dal foglio di mappa, gli stessi si identificano in quanto segue: part.11a 1181, part.11a 3758, part.11a 855, tutte del foglio 1018.

2) Il lotto nel suo complesso in riferimento al P.R.G. di Roma (approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008)- Sistemi e Regole -

rientra nella "Città della Trasformazione" - Ambiti di Pianificazione Particolareggiata Definita (rif. all. n.ro 4); si precisa che per tale area sussiste il recepimento n.ro 10202 (rif. all. n.ro 05).

Si rileva inoltre, che per l'intera zona in questione sussiste un Piano Particolareggiato di Esecuzione (n.85 - Colle del Sole), adottato con Del. C.C. n.146/02, controdedotto con Del. C.C. n.26/07 (rif. all. n.ro 06) che destina il lotto in questione in "Zona di Conservazione, Completamento e Nuova Edificazione Residenziale, Non Residenziale e Mista"- Capo III N.T.A., con indice fondiario di 0,50 mc/mq (Art.9 N.T.A).

In funzione di quanto sopra riportato risultano quindi edificabili:

$$\text{mq. } 665,00 \times 0,50 \text{ mc/mq} = \text{mc. } 332,50$$

Nello specifico, in riferimento al PTP 15/9 "Valle dell'Aniene" il lotto in questione è gravato da un vincolo archeologico; vincolo questo confermato nel PTPR.

3) Non si hanno indicazioni in merito alla sussistenza di titoli amministrativi per il manufatto riscontrato.

4) Non si hanno indicazioni in riferimento a tale quesito.

5) Il fondo in questione identifica un unico lotto.

- S T I M A -

Precisato quanto sopra, che si ritiene descriva adeguatamente la situazione in riferimento alle varie porzioni "de quibus", la scrivente è passato ad individuarne il più probabile valore di mercato.

A tal fine si precisa che il Tecnico d'Ufficio ha espletato due differenti indagini: la prima indagine è stata eseguita valutando le offerte attuali proposte dalle agenzie immobiliari per terreni edificabili posti nella zona interessata; la seconda è stata eseguita valutando i valori indicati come prezzo base nelle aste immobiliari di terreni edificabili ubicati nelle zone periferiche di Roma con simili caratteristiche a quelli oggetto di stima.

Comparando le due indagini si è riscontrato quanto segue.

Dalla media delle valutazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, il valore risultante dalla stima sintetica per terreni edificabili ubicati nella zona "Colle del Sole", risulta essere pari ad €. 200,00/mq.

Considerando gli effetti della deflazione sul mercato attuale, anche in funzione dei prezzi che verranno, si ritiene opportuno applicare un decremento ipotizzabile tra il 25-30%, raggiungendo

quindi un presumibile valore applicabile nella fattispecie variabile tra €.130,00 - €.150,00/mq.

Di contro, dalla valutazione dei prezzi posti a base delle aste giudiziarie relative a terreni edificabili ubicati nelle zone periferiche di Roma con analoghe caratteristiche a quella oggetto di stima, il valore medio risultante risulta essere pari ad €.90,00-120,00/mq; tale valutazione è relativa esclusivamente al prezzo dei primi esperimenti di vendita.

Detto ciò si ritiene altresì opportuno precisare che in tutte le aste immobiliari esaminate, le aggiudicazioni sono avvenute a seguito di più esperimenti di vendita.

Quindi esaminando il trend dei prezzi posti a base delle prime vendite, andate non a buon fine e di quelle successive, si è riscontrata la sussistenza di un decremento medio applicabile tra il 45-60%, probabilmente dovuto ai ben noti fenomeni di incertezza dell'attuale mercato immobiliare.

Il valore medio risultante dall'indagine di cui sopra risulta oscillare tra €.30,00 - €.65,00/mq.

Confrontando i valori desunti dalle due indagini sopra descritte si ricava quanto segue:

Il valore di mercato risultante dalla stima sintetica dei terreni edificabili attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie

Immobiliari, considerando un decremento ipotizzabile del 25-30%, risulta essere pari ad €.130,00 - €.150,00/mq.

Il valore risultante dall'analisi effettuata attraverso la media dei prezzi posti a base degli esperimenti di vendita delle aste immobiliari risulta essere pari ad €.30 - €.65/mq.

Il valore medio tra quanto sopra individuato risulta quindi compreso tra €.80 - €.110/mq.

In conclusione il più probabile valore di stima dei terreni sopra descritti può essere individuato in €.90,00/mq.

Ciò precisato lo scrivente, in riferimento alle porzioni analizzate in narrativa, precisa quanto segue nell'ambito della richiesta stima.

A) Fg.1018 part.lla 4161

Fermo restando quanto riportato in narrativa relativamente al lotto in argomento, per quanto concerne la sola stima del terreno pare potersi applicare il valore sopra individuato; conseguentemente risulta:

$$€.90,00 \times \text{mq.} 994,00 = \underline{\underline{€. 89.460,00}}$$

B) Fg.1018 part.lla 4162

Fermo restando quanto riportato in narrativa relativamente alla porzione in argomento, per quanto concerne la sola stima si ritiene che in relazione alla sua attuale destinazione d'uso

(porzione di strada carrabile), la citata porzione non abbia alcun valore di mercato.

C) Fg.1018 part.11a 1140

Fermo restando quanto riportato in narrativa relativamente al lotto in argomento, per quanto concerne la sola stima del terreno pare potersi applicare il valore sopra individuato; conseguentemente risulta:

$$€.90,00 \times \text{mq}.1.250,00 = \underline{\underline{€.112.500,00}}$$

D) Fg.1018 part.11a 34

Fermo restando quanto riportato in narrativa relativamente al lotto in relazione, alla sua destinazione d'uso ed alle norme che sullo stesso gravano (il tutto come meglio descritto nel relativo paragrafo), per quanto concerne la sola stima del terreno si ritiene opportuno applicare il 50% del valore precedentemente individuato in riferimento alla sola superficie edificabile; conseguentemente risulta:

$$€.45,00 \times \text{mq}.3.200,00 = \underline{\underline{€.144.000,00}}$$

E) Fg.1018 part.11a 856

Fermo restando quanto riportato in narrativa relativamente al lotto in argomento, per quanto concerne la sola stima del terreno pare potersi applicare il valore sopra individuato; conseguentemente risulta:

$$€.90,00 \times \text{mq}.665 = \underline{\underline{€. 59.850,00}}$$

- C O N C L U S I O N I -

In relazione a quanto riportato in narrativa, in riferimento ad ogni singola porzione, si individua la seguente stima:

A) Fg.1018 part.11a 4161

€. 89.460,00

B) Fg.1018 part.11a 4162

€. ---,---

C) Fg.1018 part.11a 1140

€.112.500,00

D) Fg.1018 part.11a 34

€.144.000,00

E) Fg.1018 part.11a 856

€. 59.850,00

In Fede

Fabio Bellucci Architetto