

STUDIO DI ARCHITETTURA

84, VIA JACOPO SANNAZZARO - 00141 ROMA

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

E-mail: studio.fbellucci@gmail.com

Pec: f.bellucci@pec.archrm.it

www.fabiobellucci.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

F.n.: 44002/86

22/16

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®

Roma, lì 29 luglio 2016

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA LUCIA CATERINA ODELLO

CURATORE: AVV. LUCA VALVO

C.T.U.: ARCH. FABIO BELLUCCI

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **RELAZIONE PERITALE N.8 -**

ASTE
GIUDIZIARIE®

(POSTILLE TERRENI)

Il sottoscritto Arch. Fabio Bellucci, con studio in Roma alla Via
Jacopo Sannazzaro n°84, iscritto all'Ordine degli Architetti di
Roma al n°6063, in funzioni sia dei vari incontri succedutisi e
sia delle più recenti attività (accesso 27/06/2016) relativamente
ai sedimi già a suo tempo analizzati, precisa quanto segue.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le Relazioni Peritali n.4 e n.5 avevano per oggetto la stima delle
seguenti particelle (lotti di terreno):

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A) Fg.1018 part.11a 4161

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

B) Fg.1018 part.11a 4162

C) Fg.1018 part.11a 1140

D) Fg.1018 part.11a 34

E) Fg.1018 part.11a 856

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tali porzioni sono state nuovamente individuate, sia sui fogli di mappa (rif. all. n.ri 1/2) sia sui luoghi, onde assumere più precise indicazioni (accesso effettuato il 27/06/2016 con l'assistenza della collega Arch. M. Cecchini) relativamente alla quota parte di cui alle citate singole particelle che eventualmente all'attualità si identificano in "strada carrabile" aperta al pubblico transito.

Tale Relazione integra e supera quelle già depositate (Relazione n.ro 4 - Relazione n.ro 5) e conclude la trattazione relativa ai sedimi oggetto di stima in riferimento ai seguenti capitoli:

- 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.**

- BENI DI CUI ALLA STIMA -

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.

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 1).

Relativamente alla citata recinzione appare opportuno evidenziare che la stessa, sul fronte strada, è posta al margine della sede stradale e conseguentemente si ritiene logico concludere che la consistenza catastale si riferisca alla sola superficie interna del lotto.

Il mancato accesso ha altresì determinato l'impossibilità di acquisire indicazioni precise in riferimento alla consistenza reale e conseguentemente la stima che seguirà farà riferimento a quella risultante dalla "Visura Catastale" (rif. all. n.ro 3).

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

1)

2)

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.

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

Fg.1018, part.11a 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.11a 4283, part.11a 1178, part.11a 1165, part.11a 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 Relazione n.ro 4); si precisa che per tale area sussiste il recepimento n.ro 10202 (rif. all. n.ro 05 Relazione n.ro 4).

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 Relazione n.ro 4) 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.

4) Il fondo in questione risulta essere occupato, da quanto risultante dalla documentazione acquisita, dal

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, facente parte della Via Pula.

L'ampiezza della porzione, in funzione della ricostruzione operata sui luoghi in riferimento alla

graficizzazione di cui foglio di mappa (rif. all. n.ro 1), risulta essere pari a ml.5,00 per ml.25,00, da cui deriva una superficie pari a mq.125,00.

La relativa visura catastale (rif. all. n.ro 4), 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.11a 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 non risulta riferibile alla fattispecie.

4) Il quesito non risulta riferibile alla fattispecie.

5) Il quesito 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.

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 5).

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 di cui alla mezzeria dell'antistante carrabile mentre, in realtà, la recinzione constatabile sui luoghi si conclude "bordo strada".

In funzione di tale stato di cose ed in relazione all'accesso esperito, lo scrivente ha ricostruito sui luoghi la consistenza della porzione carrabile in riferimento alla graficizzazione di cui foglio di mappa (rif. all. n.ro 1).

Tale porzione di carrabile risulta essere pari a ml.5,00 (misura diretta e non strumentale) per ml.25,00 (misura

diretta e non strumentale), da cui deriva una superficie pari a mq.125,00.

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.11a 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.11a 1145, part.11a 1139, part.11a 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 Relazione n.ro 4); si precisa che per

tale area sussiste il recepimento n.ro 10202 (rif. all. n.ro 05 Relazione n.ro 4).

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 Relazione n.ro 4) 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 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.

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.

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 e parrebbe che lo spazio a "parco" come attualmente constatabile possa comprendere anche una porzione della limitrofa part.lla 3665.

Solo un accurato rilievo topografico potrebbe dare indicazioni precise in materia relativamente alla reale consistenza.

In assenza del suddetto rilievo strumentale la stima che seguirà farà riferimento a quanto risultante dalla "Visura Catastale" (rif. all. n.ro 6).

Si ritiene altresì opportuno rilevare, da quanto apprezzabile sul già citato foglio di mappa, che il fronte su Via Zeddiani relativamente alla particella in questione, pare comprendere anche la consistenza della superficie di cui alla mezzeria dell'antistante carrabile benchè, in realtà, la recinzione constatabile sui luoghi si concluda "bordo strada".

In funzione di tale stato di cose ed in relazione all'accesso esperito, lo scrivente ha ricostruito sui luoghi la consistenza della porzione carrabile in riferimento alla graficizzazione di cui foglio di mappa (rif. all. n.ro 1).

Tale porzione di carrabile risulta essere pari a ml.5,00 per ml.107,00 (misure dirette e non strumentali) ed ml.5,00 per ml.12,00 (misure dirette e non strumentali), da cui deriva una superficie complessiva pari a mq.595,00.

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.lla 34, Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie mq.7009, 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.lla 2269, part.lla 1061, part.lla 1062, part.lla 2751, part.lla 1075, part.lla 1088, part.lla 1094, part.lla 3665, 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 Relazione n.ro 4); si precisa che per tale area sussiste il recepimento n.ro 10202 (rif. all. n.ro 05 Relazione n.ro 4).

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 destinati 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 esclusa la superficie di cui alla mezzeria della carreggiata come da indicazione del P.P., 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 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.lla 856

1) La particella immobiliare di cui trattasi si identifica in un appezzamento di terreno di forma rettangolare (rif. all. n.ro 2), ubicato in Roma, alla Via Mogorella.

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 2).

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

ASTE GIUDIZIARIE®
riferimento alla consistenza, per il qual motivo la stima che seguirà farà riferimento a quella risultante dalla "Visura Catastale" (rif. all. n.ro 7).

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
A tal fine è opportuno rilevare che, da quanto appezabile dalla lettura del foglio di mappa, la particella in argomento pare comprendere anche la consistenza della superficie di cui alla mezzeria dell'antistante carrabile benchè, in realtà, la recinzione constatabile sui luoghi si concluda "bordo strada".

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
In funzione di tale stato di cose ed in relazione all'accesso esperito, lo scrivente ha ricostruito sui luoghi la consistenza della porzione carrabile in riferimento alla graficizzazione di cui foglio di mappa (rif. all. n.ro 2).

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
Tale porzione di carrabile risulta essere pari a ml.5,00 (misura diretta e non strumentale) per ml.25,00 (misura diretta e non strumentale), da cui deriva una superficie pari a mq.125,00.

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

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
1) SrL Agricola Tavernelle con sede di Roma.

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
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 Relazione n.ro 4); si precisa che per tale area sussiste il recepimento n.ro 10202 (rif. all. n.ro 05 Relazione n.ro 4).

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 Relazione n.ro 4) 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 -

Propedeuticamente al giudizio di stima che seguirà lo scrivente ritiene opportuno precisare quanto segue in riferimento all'Efficacia Temporale di un Piano Particolareggiato.

Come già precisato nel corso della narrativa i sedimi analizzati ricadono tutti all'interno di un Piano Particolareggiato di Esecuzione.

Tale piano risulta essere stato approvato in data 19 febbraio 2007 quindi lo stesso, alla data del 18 febbraio 2017, diventerà temporalmente inefficace per la parte in cui non si abbia avuto attuazione.

Proprio in funzione di tale stato di cose ed in relazione al fatto che i lotti analizzati sono stati individuati come edificabili (ad eccezione del lotto B) part.lla 4162) lo scrivente precisa che tale vocazione potrebbe decadere alla scadenza del piano (gli studi effettuati non garantiscono la proroga tacita di tale diritto nel

tempo) e quindi si consiglia agli eventuali interessati di attentamente valutare la situazione urbanistica ed i risvolti che la stessa potrebbe avere sul territorio, nel tempo.

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

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

A) Fg.1018 part.11a 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.11a 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:

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

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:

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

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:

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

- 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.lla 4161

€. 89.460,00

B) Fg.1018 part.lla 4162

€. --.---,--

C) Fg.1018 part.lla 1140

€.112.500,00

D) Fg.1018 part.lla 34

€.144.000,00

E) Fg.1018 part.lla 856

€. 59.850,00

In Fede

Fabio Bellucci Architetto