



Studio di Ingegneria

EURO.PRO.INGEGNERIA SRL

Sede Legale: Via Parigi n.11 - 00185 Roma (RM)

Sede Operativa: via Vecchia Esperia n.2 - 03040 Castelnuovo Parano (FR)

COMUNE DI ROMA

PROVINCIA DI ROMA

- PROPRIETA'

AZIENDA STRADE LAZIO - ASTRAL S.P.A. CON SEDE IN ROMA (RM) - C.F. 07244131004



**PERIZIA DI STIMA PER LA RICERCA DEL
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Castelnuovo Parano, li 20/06/2023

EURO.PRO.INGEGNERIA SRL

Ing. Oreste De Bellis

ROMA, VIA PARIGI N.11

INGEGNERE DE BELLIS ORESTE

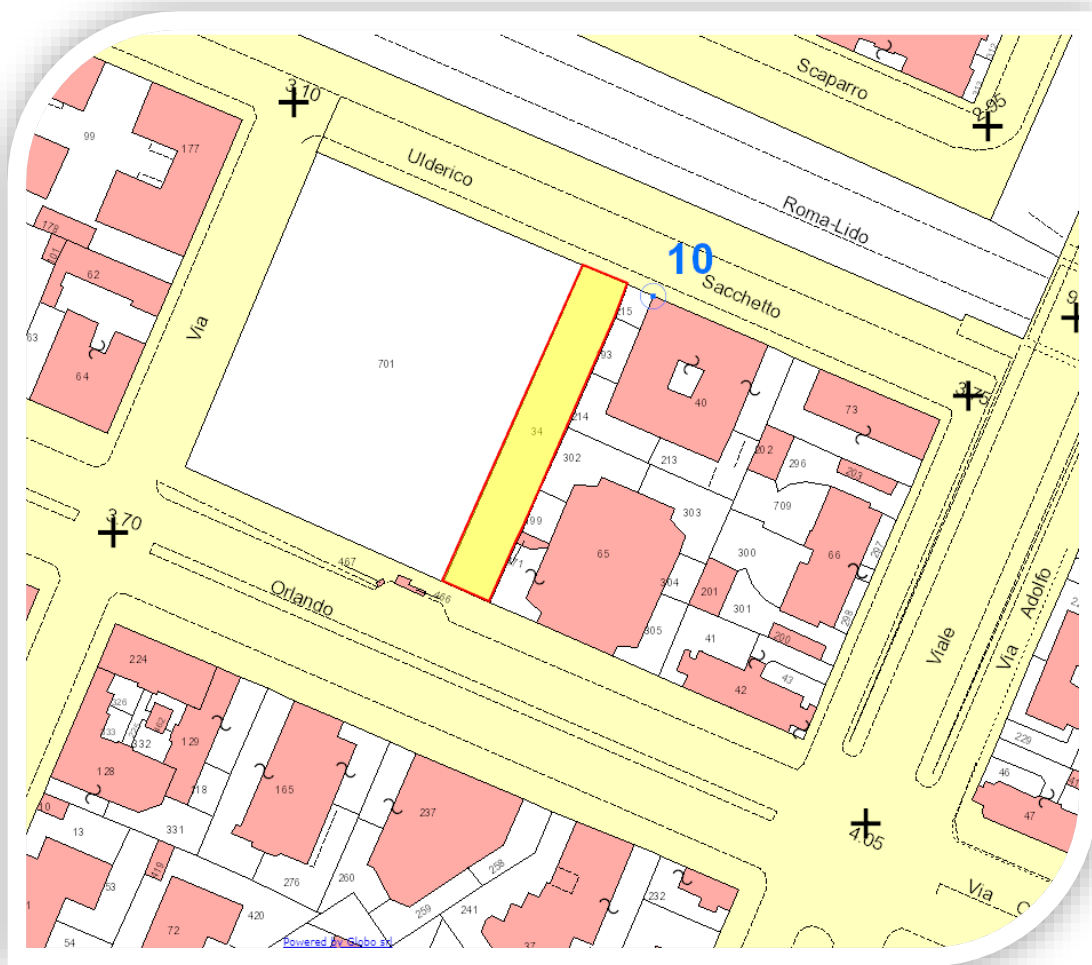


RELAZIONE

PREMESSA

Il giorno 10/04/2023 l'AZIENDA STRADE LAZIO - ASTRAL S.P.A. con sede in ROMA (RM) - C.F. 07244131004, nominava la Società di Ingegneria EURO.PRO.INGEGNERIA SRL, con sede legale in Roma (RM), Via Parigi n° 11 e sede operativo e per corrispondenza in Castelnuovo Parano (FR) 03045 – via Vecchia Esperia n.2, rappresentato dal sottoscritto Ing. De Bellis Oreste regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 2679, quale proprio consulente per la urbanistica dei terreni di proprietà, ubicati nel Comune di Roma(RM)tra due strade Viale Paolo Orlando e Viale Ulderico Sacchetto.

Con detto incarico l'Ing. De Bellis Oreste ha provveduto ai rilievi del caso alle misurazioni e al controllo della documentazione tecnica prodotta e presente presso gli archivi del Comune di appartenenza e dell'Agenzia del Territorio, le cui risultanze vengono di seguito analizzate.



Successivamente ha redatto la seguente relazione.

INDIVIDUAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE E DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto della verifica, sono ubicate nel Comune di Roma(RM) località Ostia Antica tra due strade Viale Paolo Orlando e Viale Ulderico Sacchetto, identificati catastalmente al:

N.C.T. di Roma Sezione B

Foglio 1099 part.IIa 34 – Superficie 605 m²

Consistenza catastale e diritti di proprietà

Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: ROMA Codice: H501 Sezione: B
Foglio:1099 Particella:34

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>	AZIENDA STRADE LAZIO - ASTRAL S.P.A. con sede in ROMA (RM)	07244131004	Proprietà	1/1	

Dati della ricerca

Catasto: Terreni
Comune di: ROMA Codice: H501 Sezione: B
Foglio: 1099 Particella: 34
Immobili individuati: 1

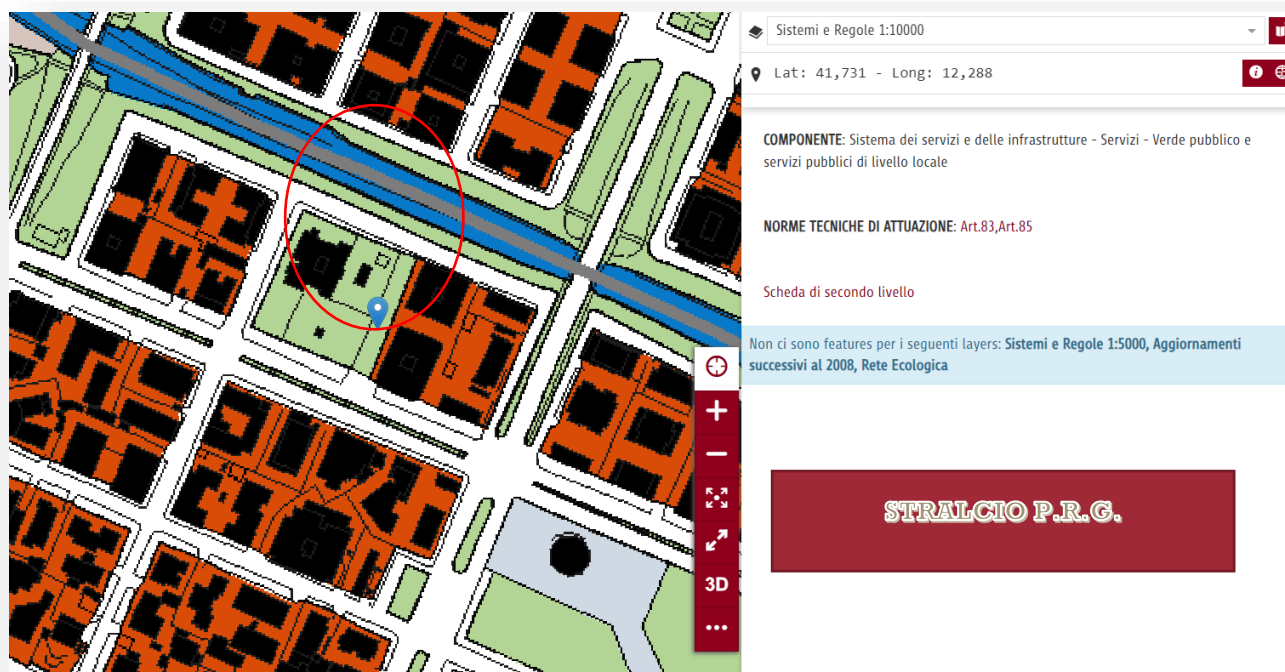
Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
<input checked="" type="radio"/>	1099	34		PASCOLO	3	0	6	5		Euro: 0,22	0000394	

DESCRIZIONE URBANISTICA

Sistemi e regole tav 1:10.000 CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Artt. 83 e 85 -

Tale zona è disciplinata dagli artt. 83 e 85 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore



Generale, di cui si riporta il testo:

Art. 83. Servizi pubblici. Norme Generali

1. Le aree per *Servizi pubblici* si articolano in aree per *Servizi pubblici di livello urbano* ed aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Esse sono destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici rispettivamente di interesse comunale o sovracomunale e di interesse locale, come specificati negli articoli [84](#) e [85](#).

2. Le aree su cui tali servizi non siano già stati realizzati e che non siano già di proprietà di Enti pubblici, o comunque istituzionalmente preposti alla realizzazione e/o gestione dei servizi di cui al comma 1, sono preordinate alla acquisizione pubblica da parte del Comune o di altri soggetti qualificabili quali beneficiari o promotori dell'esproprio, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c) e d), del DPR n. 327/2001.

3. I fabbricati di proprietà privata già adibiti a servizi pubblici in forza di provvedimenti amministrativi o atti convenzionali non decaduti, conservano il regime in atto fino alla decadenza dell'efficacia degli atti istitutivi e del loro eventuale rinnovo.

4. Gli immobili privati esistenti, non adibiti a servizi pubblici, ma a funzioni assimilabili alle destinazioni d'uso di cui agli articoli [84](#) e [85](#), possono rimanere di proprietà privata, purché ne sia garantito l'uso pubblico tramite convenzione con il Comune o con altri Enti pubblici competenti.

5. Le aree di cui al comma 2 sono acquisite tramite espropriazione per pubblica utilità, ai sensi del DPR n. 327/2001, ovvero, nei casi e con le modalità espressamente previste dall'[art. 22](#), mediante cessione compensativa.

6. Ai fini della coordinata acquisizione pubblica delle aree, e ai sensi dell'[art. 13](#), comma 3, il Comune predispone, di norma, un "Programma di acquisizione, utilizzazione e gestione delle aree destinate a servizi pubblici", esteso a congrui ambiti territoriali, volto a conseguire, sulla base delle indicazioni dell'elaborato G8, i livelli e le partizioni degli standard urbanistici di cui agli articoli [7](#) e [8](#), e che individui, tra l'altro, le aree d'intervento, le modalità di acquisizione, le fasi temporali, le risorse finanziarie. L'elaborato G8 registra, periodicamente, le indicazioni di tale programma e il suo stato di avanzamento. Se limitato ai servizi locali di cui all'[art. 85](#), il Programma può essere promosso dal Municipio, limitatamente al proprio territorio, e sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale; può essere altresì parte integrante della "Carta municipale degli obiettivi" di cui all'[art. 13](#), comma 4.

7. In analogia a quanto previsto dall'[art. 13](#), comma 14, il Comune, se previsto dai Programmi di cui al comma 6 e nell'ambito degli stessi, può consentire la realizzazione e gestione delle aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature sportive e per il tempo libero, oltre che a soggetti terzi, anche ai proprietari che ne facciano richiesta, sulla base di un piano di gestione da recepire in apposita convenzione; in questo caso, l'area e le attrezzature realizzate sono cedute al Comune al termine della convenzione, ove non rinnovata.

8. Sugli edifici esistenti, in attesa di quanto previsto al comma 9, sono consentiti esclusivamente interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, di cui all'[art. 9](#). Sono consentiti altresì interventi di categoria RE2, senza aumento di SUL, con cambi di destinazione d'uso, solo se volti all'introduzione di funzioni assimilabili a quelle previste dagli articoli [84](#) e [85](#).

9. I servizi pubblici di cui al comma 1 sono realizzati mediante progetto pubblico unitario, predisposto dal Comune o dai soggetti concessionari o convenzionati e approvato dalla Giunta comunale, nel caso di servizi pubblici di livello locale, e dal Consiglio comunale, nel caso di servizi pubblici di livello urbano. Sono soggetti alla medesima procedura i cambiamenti di destinazione dei servizi esistenti, dall'una all'altra delle tipologie previste dagli articoli [84](#) e [85](#). Nel progetto unitario di nuovo impianto, è possibile procedere allo stralcio degli edifici esistenti e dei relativi lotti di pertinenza, che, in tal caso, non concorrono alla determinazione della ST e dell'indice ET.

10. In sede di progettazione e realizzazione dei servizi pubblici, e comunque di qualsiasi opera di edilizia pubblica o di uso pubblico anche localizzata fuori dalle componenti di cui agli articoli [84](#) e [85](#), vanno rispettate le norme in materia di accessibilità ed eliminazione di barriere architettoniche. In sede di formazione degli interventi indiretti, le aree destinate a servizi pubblici o aperti al pubblico devono essere individuate tenendo conto della necessità di rispettare, in sede di progettazione delle opere, le norme suddette. L'accesso pedonale agli spazi e edifici pubblici o d'uso pubblico deve essere garantito a tutti i cittadini, compresi quelli con ridotta capacità motoria e sensoriale.

Art. 85. Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

1. Le aree per *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* sono individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Tali aree sono destinate ai seguenti servizi o attrezzature:

- a) *Istruzione di base* (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, pubbliche e di interesse pubblico);



- b) *Attrezzature di interesse comune* (attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, mercati in sede fissa o saltuari, altri locali di uso o di interesse pubblico; tra le attrezzature sociali, sanitarie e assistenziali, possono essere ricomprese le residenze sanitarie per anziani);
- c) *Attrezzature religiose* (edifici di culto e complessi parrocchiali con le relative funzioni riconosciute: sociali, formative, culturali, assistenziali, ricreative e sportive a essi connesse ai sensi della normativa di legge vigente);
- d) *Verde pubblico* (parchi naturali, giardini ed aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini e per il tempo libero degli adulti: eventualmente attrezzati con chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, con esclusione del verde pubblico di



arredo stradale; orti urbani sociali, secondo la definizione di cui all'[art. 75](#), comma 1, nota 14, in misura non superiore al 5%);

- e) *Verde sportivo* (impianti sportivi coperti e scoperti);
- f) *Parcheggi pubblici* (da realizzarsi a raso, alberati con DA = 2 alberi ogni 100 mqdi);
- g) *Attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani* (escluso quelle elencate all'[art. 106](#), comma 3);
- h) *Parcheggi privati* (da realizzare nel sottosuolo, ai sensi e con le modalità dell'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989).

2. Per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di cui al comma 1, escluso quelle di cui alle lett. f), g), h), si applicano i seguenti parametri e grandezze urbanistico-ecologiche:

- ET: 0,5 mq/mq; 0,05 mq/mq per il verde pubblico; 0,25 mq/mq per il verde sportivo; 0,6 mq/mq per le attrezzature religiose (per le strutture esistenti sono consentiti interventi diretti di categoria MO, MS, RC, RE, nonché interventi di categoria DR ed AMP fino all'indice EF di 0,6 mq/mq);
- IP (ST): 30%; 75% per il verde pubblico;
- DA (ST): 20 alberi/Ha; DAR (ST): 40 arbusti/Ha;
- Parcheggi pubblici e privati: calcolati ai sensi dell'[art. 7](#), comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'[art. 6](#), comma 1; per il verde sportivo, si applica l'[art. 87](#), commi 2 e 3."

Una puntualizzazione importante è stata effettuata con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati. Si afferma infatti che "sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi

1°) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Roma.

2°) definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo

strumento urbanistico comunale sull'area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente perizia.

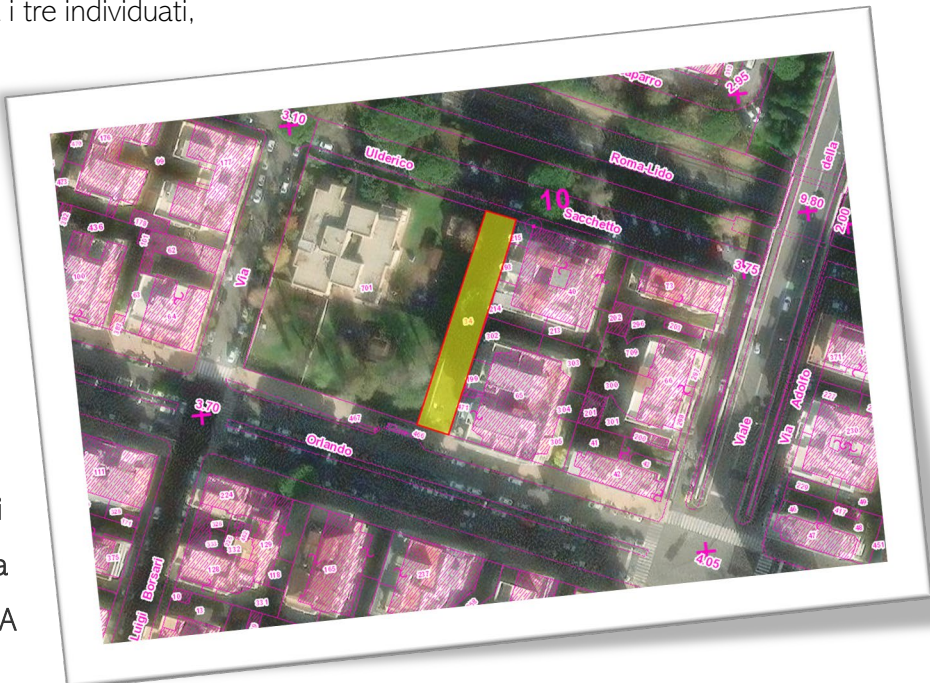
CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Roma, localita Ostia Antica tra due strade Viale Paolo Orlando e Viale Ulderico Sacchetto.

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo dell'imponibile I.C.I. per tali immobili: che l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento nel Piano Regolatore Generale; che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato):

Tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati,

in cui si trova l'immobile:
concessione edilizia rilasciata,
inserimento nel piano attuativo,
inserimento nel P.R.G.. In questo caso, non risulta nessuna concessione rilasciata e il piano particolareggiato risulta ormai scaduto, esiste solo l'inserimento dell'area nel PRG (Strumento di attuazione Indiretta
DENOMINAZIONE: XIII - 4 OSTIA LIDO - MUNICIPIO: X



I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

la stima deve essere riferita al 1° Gennaio dell'anno d'imposta;

nella stima si deve tenere conto:

1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
3. della destinazione d'uso consentita;
4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.
7. del costo della manutenzione dell'area.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:



La stima sintetica, basata sulla comparazione che "consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».

La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_{mil} valore del fabbricato, può porsi

$$V_a = V_m - K$$

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti:

"il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione."

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = [V_m - P] \cdot I_p \cdot K \cdot \frac{1}{(1 + r)^n}$$

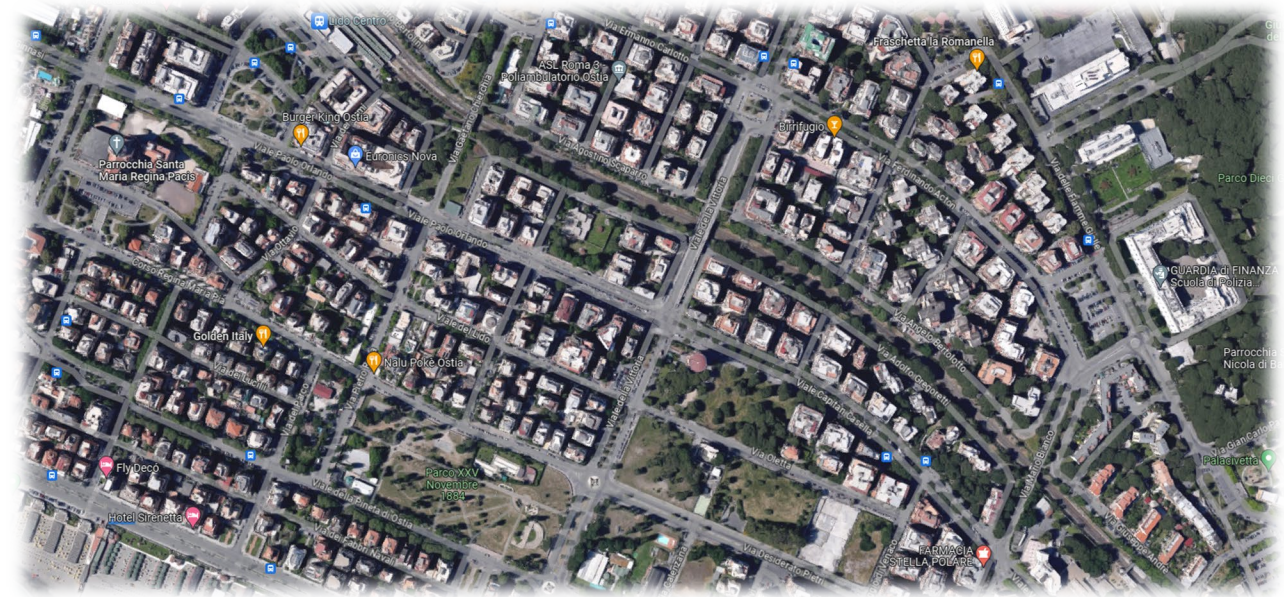
dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

9

K = costi relativi alla costruzione



I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

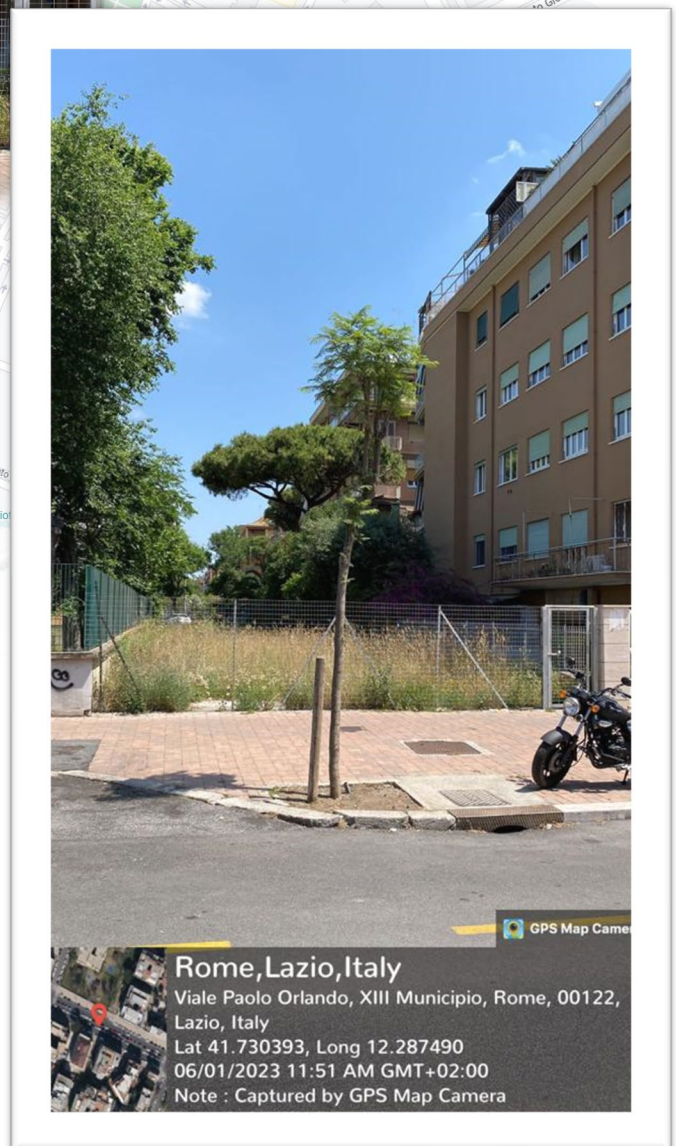
r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da quello di caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito. Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione. La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi. La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza entrambi i metodi, incrociandone e confrontandone i risultati.

VALUTAZIONE TERRENI

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dei detti terreni si è tenuto conto del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, l'art. 2, comma primo, lettera b), - secondo il quale per area



fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità - deve essere interpretato, anche in conformità al principio di capacità contributiva di cui all'art. 53 della costituzione, nel senso che vanno assoggettate ad imposta le aree che sono immediatamente utilizzabili a scopo edificatorio, per le quali, cioè, sussiste la possibilità legale ed effettiva di rilascio della concessione edilizia al momento dell'imposizione fiscale. Ne consegue

che sono escluse dall'imposta le aree che, pur essendo comprese nel piano regolatore generale, non sono effettivamente suscettibili di edificazione a causa della mancata approvazione dei necessari piani attuativi (particolareggiati o di lottizzazione), ovvero dell'esistenza di misure di salvaguardia adottate dal Comune.

La questione prospettata in precedenza e simile ad i terreni in oggetto alla presente perizia e concerne, per l'appunto, il criterio di valutazione di alcuni terreni utilizzati attualmente come terreni edificabili, Ubicati in zone vicine all'area in questione con caratteristiche di terreni in zona edificabile secondo il piano regolatore generale, ma per la quale non sono stati adottati strumenti attuativi. Pertanto all'attualità se ne può attestare l'inedificabilità degli stessi, proprio per l'assenza degli strumenti che rende impossibile il rilascio di un permesso di costruzione, ed essendo gli stessi gravati fin ad oggi dalle spese di gestione e manutenzione

Per la stima si sono tenuti in considerazione diversi metodi di stima.

1) Premettendo che i terreni allo stato attuale come descritto in precedenza sono da considerarsi come terreni agricoli, ovvero presentandosi in un discreto stato manutenzione non è un parametro utilizzabile per la determinazione del più probabile valore di mercato, convenzionalmente si definisce il valore catastale di un , facendolo derivare dalle rendite catastali, e di norma, tale valore viene utilizzato per la stipula di atti di compravendita, di donazione o di successione, in quanto serve da riferimento oggettivo per l'applicazione di tutte le imposte dirette (registro, ipotecarie etc.).

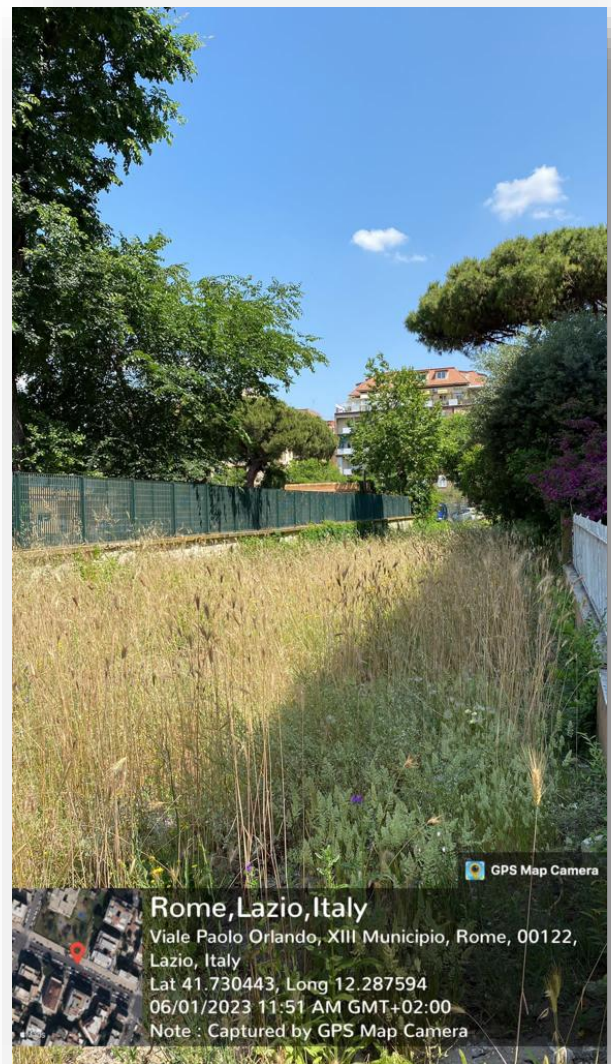
Totale Generale di tutte le part.lla:

Superficie ARE 06 CENTIARE 05

Reddito Dominicale Euro 00,00

Reddito Agrario Euro 0,22

Una volta stabilita la rendita catastale, attribuita dal catasto e rilevata tramite visura, si trova il valore catastale moltiplicando la rendita per un apposito coefficiente, che per i terreni è pari a 126,00. Quindi si ha valore da rendita catastale:



Rome, Lazio, Italy

Viale Paolo Orlando, XIII Municipio, Rome, 00122, Lazio, Italy

Lat 41.730443, Long 12.287594

06/01/2023 11:51 AM GMT+02:00

Note : Captured by GPS Map Camera

Immobili sito nel Comune di Roma:

- Foglio 1099 part.IIa 34 -, reddito domenicale € 0,00 reddito agrario 0,22;
€ 0,22 x 126,00 = € 27,72 (compreso la rivalutazione del 5%) (*diconsi Euro ventisette/72*)

2) È stata fatta una seconda valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato considerando l'incidenza negativa sul valore complessivo dell'area, in funzione della Stima Sintetico/Comparativa ad uso di terreno in oggetto, ed analizzando l'utilità che il bene è in grado di garantire. In senso oggettivo un bene è utile quando è capace di soddisfare un determinato bisogno, infatti, tale caratteristica, che scaturisce dalla disponibilità di un bene, misura il grado di soddisfazione



che esso genera in quanto disponibile all'uso prescritto. Pertanto considerato, il grado di soddisfazione conseguito dalle norme tecniche del P..R.G. il quale è variato per effetto dell'acquisizione del diritto edificatorio limitato a seguito dei piani attuativi non approvati, generando

per i terreni "edificabili" un grado di soddisfazione definito "utilità marginale". Tale "utilità marginale" corrisponde quindi alla misura del grado di soddisfazione conseguito dal soggetto per effetto della disponibilità del bene e per l'uso che ne può fare. Siccome l'utilità è correlata all'intensità dei bisogni, via via che essi vengono soddisfatti l'intensità del bisogno diminuisce e per conseguenza anche l'utilità del bene che soddisfa tale necessità progressivamente si riduce.

In analisi quando sopra i terreni in oggetto nella sua reale consistenza e destinazione d'uso vengono valutati come terreni non edificabili anche per il fatto che a causa edificazione non legittima esistente sui terreni circostanti abbiano sfruttato, totale o parziale, la sua potenzialità edificatoria secondo gli strumenti urbanistici, pertanto è ben possibile che i terreni siano ormai privo di potenzialità edificatoria, per i più svariati motivi (regolamento dei confini, cessione per essere adibito a pertinenza di altro fabbricato, ecc.).

In questi casi il terreno, in concreto, non è più "suscettibile di utilizzazione edificatoria" in quanto è già stato oggetto dell'"utilizzazione edificatoria";

L' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio, per terreni siti nel comune di Roma, zona centrale, in stato conservativo normale e destinazione verde pubblico prevede un range che va da un minimo di € 15,00 a un massimo di € 25,00, riferita per superficie lorda, tali valori sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di un terreno pianeggiante indicato con uno stato di conduzione normale, di fatto uno degli elementi fondamentali per stabilire il valore di un terreno agricolo è dato dalla stato di conservazione e manutenzione dello stesso.

RIEPILOGANDO si ha:

Terreni - valore di mercato O.I.A.T. = € 20,00 €/m² (media dei valori di mercato)

A suddetto valore di mercato si applicano dei coefficienti dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima e considerata l'ubicazione .

Terreno edificabile in Vendita in zona Lido di Ostia, Ostia Antica, Caste
Ostia Antica

€ 169.000 | 1.525 mq

1° Annuncio immobiliare di riferimento



Terreno edificabile in Vendita in Via Armando Violini a Roma
Ostia Antica

€ 159.000 | 1.600 mq

2° Annuncio immobiliare di riferimento



- Valore €/m²

Il valore del terreno

$$605,00 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 12.100,00 \text{ (diconsi €uro dodicimilacento/00)}$$

3) E' stato applicato un terzo metodo di stima comparando il bene in oggetto con altri aventi le medesime caratteristiche, analizzando i prezzi riportati negli opuscoli di vendita immobiliare della zona e ciò che propone il mercato delle agenzie immobiliari.

Il procedimento è stato applicato sul parametro metro quadro di superficie utile, così come determinato nel D.M. 10/5/77.

- o Per terreni aventi tipologie urbanistiche simili a quella in oggetto, in considerazione alla previsione progettuale da potersi realizzare, considerato che su predetti terreni che risultano utilizzati in possesso da altre persone vi risultano essere state eseguite opere abusive che non ne consentono il libero utilizzo, con conseguente impossibilità di poter richiedere autorizzazioni, pertanto a seguito di quanto previsto dalle norme vigenti, il valore di mercato oscilla tra € 99,38 e € 110,81 al m², tale valore tiene conto anche della zona e di tutti i servizi esistenti nell'area circostante e della proprietà edificatoria. Pertanto, nel caso in esame, si è scelto il valore medio tra quelli indicati, pari a €/m² 105,00.
- o m² 605,00 x €/m² 105,00 = **€ 63.525,00** (diconsi Euro sessantottomilacquecentoventicinque/00)

CONCLUSIONI

Non tenendo quindi conto del primo metodo di stima e considerando dunque, i valori di stima desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

Terreni (€ 12.100,00 + € 63.525,00)/2 = € 37.812,50 (diconsi Euro trentasettemilaottocentododici/50).

RISULTANZE DI STIMA

VALORE DI MERCATO FG 1099 PART.LLA 34

€ 38.000,00

€/m² 62,81

Castelnuovo Parano, li 20/06/2023

Società di Ingegneria
EURO.PRO.INGEGNERIA SRL




ORESTE DE BELLIS
Sez. A - n.2679
Settore:
civile ed ambientale
industriale
dell'informazione

EURO.PRO. INGEGNERIA. SRL
Sede Legale: Via Parigi, 11
00185 ROMA
Uffici: Via Vecchia Esperia, 2
03040 CASTELNUOVO PARANO (FR)
P.IVA 10475611005
euro.pro.ingegneria@pec.werkmail.it


Ing. Oreste De Bellis



 GPS Map Camera



Rome, Lazio, Italy

Viale Paolo Orlando, XIII Municipio, Rome, 00122,
Lazio, Italy

Lat 41.730393, Long 12.287490

06/01/2023 11:51 AM GMT+02:00

Note : Captured by GPS Map Camera



GPS Map Camera

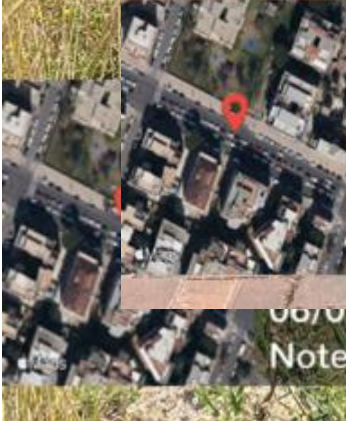
Rome, Lazio, Italy

Viale Paolo Orlando, XIII Municipio, Rome, 00122, Lazio, Italy

Lat 41.730433, Long 12.287517

06/01/2023 11:50 AM GMT+02:00

Note : Captured by GPS Map Camera



06/01/2023 11:51 AM GMT+02:00

Note : Captured by GPS Map Camera



 GPS Map Camera



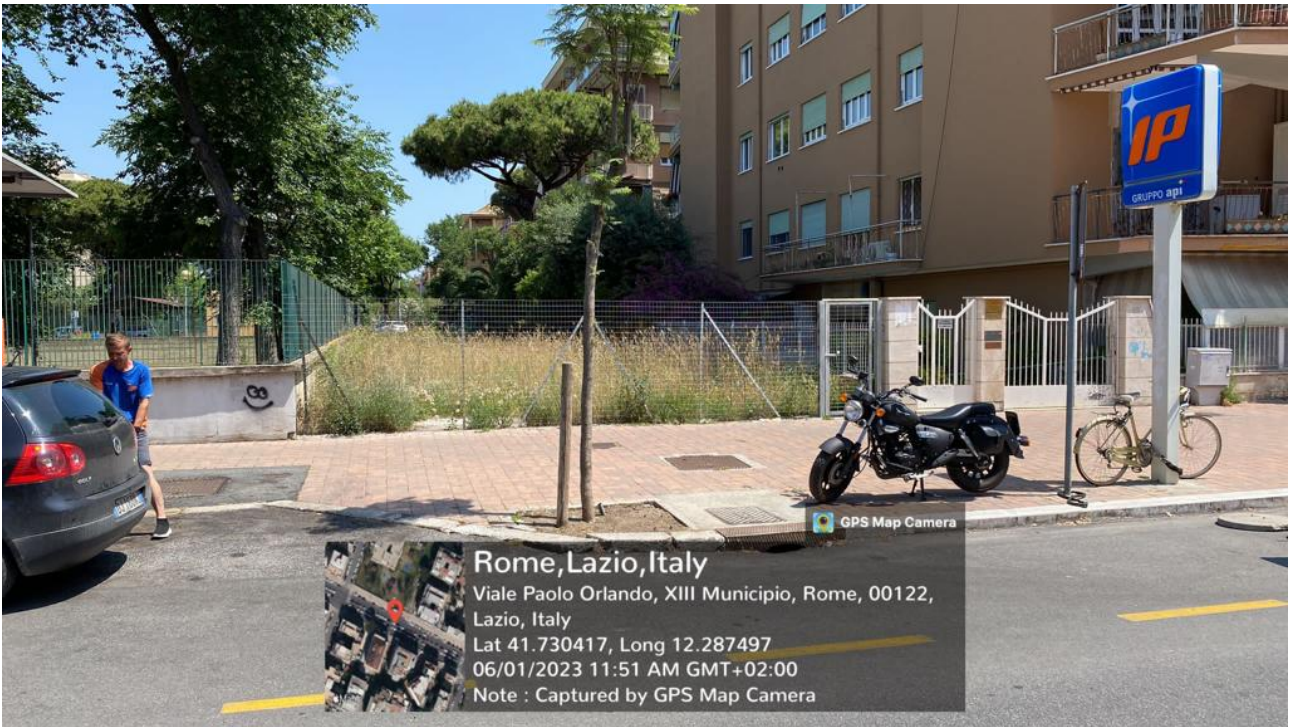
Rome, Lazio, Italy

Viale Paolo Orlando, XIII Municipio, Rome, 00122,
Lazio, Italy

Lat 41.730451, Long 12.287473

06/01/2023 11:51 AM GMT+02:00

Note : Captured by GPS Map Camera



GPS Map Camera

Rome, Lazio, Italy


Viale Paolo Orlando, XIII Municipio, Rome, 00122,
Lazio, Italy

Lat 41.730417, Long 12.287497

06/01/2023 11:51 AM GMT+02:00

Note : Captured by GPS Map Camera



 GPS Map Camera



Rome, Lazio, Italy


Viale Paolo Orlando, XIII Municipio, Rome, 00122,
Lazio, Italy

Lat 41.730445, Long 12.287485

06/01/2023 11:51 AM GMT+02:00

Note : Captured by GPS Map Camera



 GPS Map Camera



Rome, Lazio, Italy

Viale Paolo Orlando, XIII Municipio, Rome, 00122,
Lazio, Italy

Lat 41.730523, Long 12.287405

06/01/2023 11:51 AM GMT+02:00

Note : Captured by GPS Map Camera



Marca da Bollo
Assolta con
Reversale W 114051/2024
Risorse Economiche Pagamenti
Portale pagoPA

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA art. 30 del D.P.R. 380/2001

Vista la domanda presentata da **Fontana Renato** pervenuta a questo Dipartimento con protocollo **QI/2024/90856** del **6.05.2024**;

Visti gli elaborati di Piano Regolatore Generale depositati alla data odierna presso l'Ufficio Visure e pubblicati sul sito istituzionale;

Visto l'art.3 comma 3 bis della L.R. n.1 del 3.01.1986, modificato comma 1 dell'art. 71 della L.R. n. 14 del 11.08.2021;

Visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale, approvato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 8 del 07.03.2013;

SI CERTIFICA

che l'immobile, distinto nel Catasto del Comune al foglio **1099** particella **34**, evidenziato sull'estratto catastale allegato alla richiesta, nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo,

RICADE

con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:

Elaborati Prescrittivi:

1. Sistemi e Regole:
 - Sistema dei servizi e delle infrastrutture, Servizi: Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (artt. 83, 85 N.T.A.).
2. Rete Ecologica:
 - Nessuna prescrizione.

Elaborati gestionali:

3. G1. Carta per la Qualità:
 - Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).
4. G8. Standard urbanistici:
 - l'area è classificata Servizi pubblici di livello locale: Servizio esistente - istruzione.



Si precisa che ai sensi del comma 1, art. 10 della Legge Quadro n. 353 del 21.11.2000 in materia di incendi boschivi, l'immobile non risulta tra gli elenchi definitivi dei soprassuoli già percorsi dal fuoco.

Si precisa altresì che l'immobile non risulta tra i terreni gravati da usi civici presenti nel territorio del Comune di Roma riportati negli allegati all'Attestazione di esistenza gravami usi civici del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n.18/2008).

Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001.

Si comunica che per l'accertamento dei vincoli sovraordinati è necessario fare riferimento agli Enti di competenza.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Roma 29.05.2024

**Il Direttore della Direzione
Pianificazione Generale**

Firmato digitalmente da
Silvia Capurro

N=-21500



Comune: (RM) ROMA/B
 Foglio: 1099
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metProtocollo pratica T204481/2024