TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

[redacted]

Giudice Delegato [redacted]

Curatori del fallimento:
avv. prof. [redacted]
dot [redacted]

Fallimento n° 733/2019

[redacted]

S V O L G I M E N T O D E L L'I N C A R I C O

1. Premessa:

Il presente elaborato peritale si riferisce alla procedura relativa alla stima degli immobili nell'ambito della procedura civile R.G.n°733/2019 contro la [redacted]
Per incarico conferitomi dall'avv. prof. [redacted]
e dal dott. [redacted] il sottoscritto Architetto Pietro Infante iscritto al [redacted] ha proceduto alla redazione della seguente relazione di stima al fine di assolvere al mandato ricevuto, in cui mi veniva richiesto di:

stimare gli immobili facenti parte del fallimento della [redacted] riferito alle seguenti porzioni immobiliari:

- CASTEL MADAMA (ROMA)- località Frainili **(RIF.1)**
    1. Terreno – Foglio 5, p.lla 740;
    2. Terreno – Foglio 5, p.lla 1194;
    3. Terreno – Foglio 5, p.lla 1195;
    4. Terreno – Foglio 5, p.lla 1196;
    5. Terreno – Foglio 5, p.lla 1197;
    6. Terreno – Foglio 5, p.lla 1198;
    7. Terreno – Foglio 5, p.lla 1199;
    8. Terreno – Foglio 5, p.lla 1200;
    9. Terreno – Foglio 5, p.lla 1201;
    10. Terreno – Foglio 5, p.lla 1202;
    11. Terreno – Foglio 5, p.lla 1203;
    12. Terreno – Foglio 5, p.lla 1204;
    13. Terreno – Foglio 5, p.lla 1205;

14. Terreno – Foglio 5, p.lla 1206;
15. Terreno – Foglio 5, p.lla 1207;
16. Terreno – Foglio 5, p.lla 1208;
17. Terreno – Foglio 5, p.lla 1209;
18. Terreno – Foglio 5, p.lla 1210;
19. Terreno – Foglio 5, p.lla 1211;
20. Terreno – Foglio 5, p.lla 1212;
21. Terreno – Foglio 5, p.lla 1213;
22. Terreno – Foglio 5, p.lla 1214;
23. Terreno – Foglio 5, p.lla 1215;
24. Terreno – Foglio 5, p.lla 1216;
25. Terreno – Foglio 5, p.lla 1217;
26. Terreno – Foglio 5, p.lla 1218;
27. Terreno – Foglio 5, p.lla 1219;
28. Terreno – Foglio 5, p.lla 1220;
29. Terreno – Foglio 5, p.lla 1221;
30. Terreno – Foglio 5, p.lla 1222;
31. Terreno – Foglio 5, p.lla 1223;
32. Terreno – Foglio 5, p.lla 1224;
33. Terreno – Foglio 5, p.lla 1225;
34. Terreno – Foglio 5, p.lla 1226;
35. Terreno – Foglio 5, p.lla 1227;
36. Terreno – Foglio 5, p.lla 1228;
37. Terreno – Foglio 5, p.lla 1229;
38. Terreno – Foglio 5, p.lla 1230;
39. Terreno – Foglio 5, p.lla 1231;
40. Terreno – Foglio 5, p.lla 1232;
41. Terreno – Foglio 5, p.lla 1233;

***

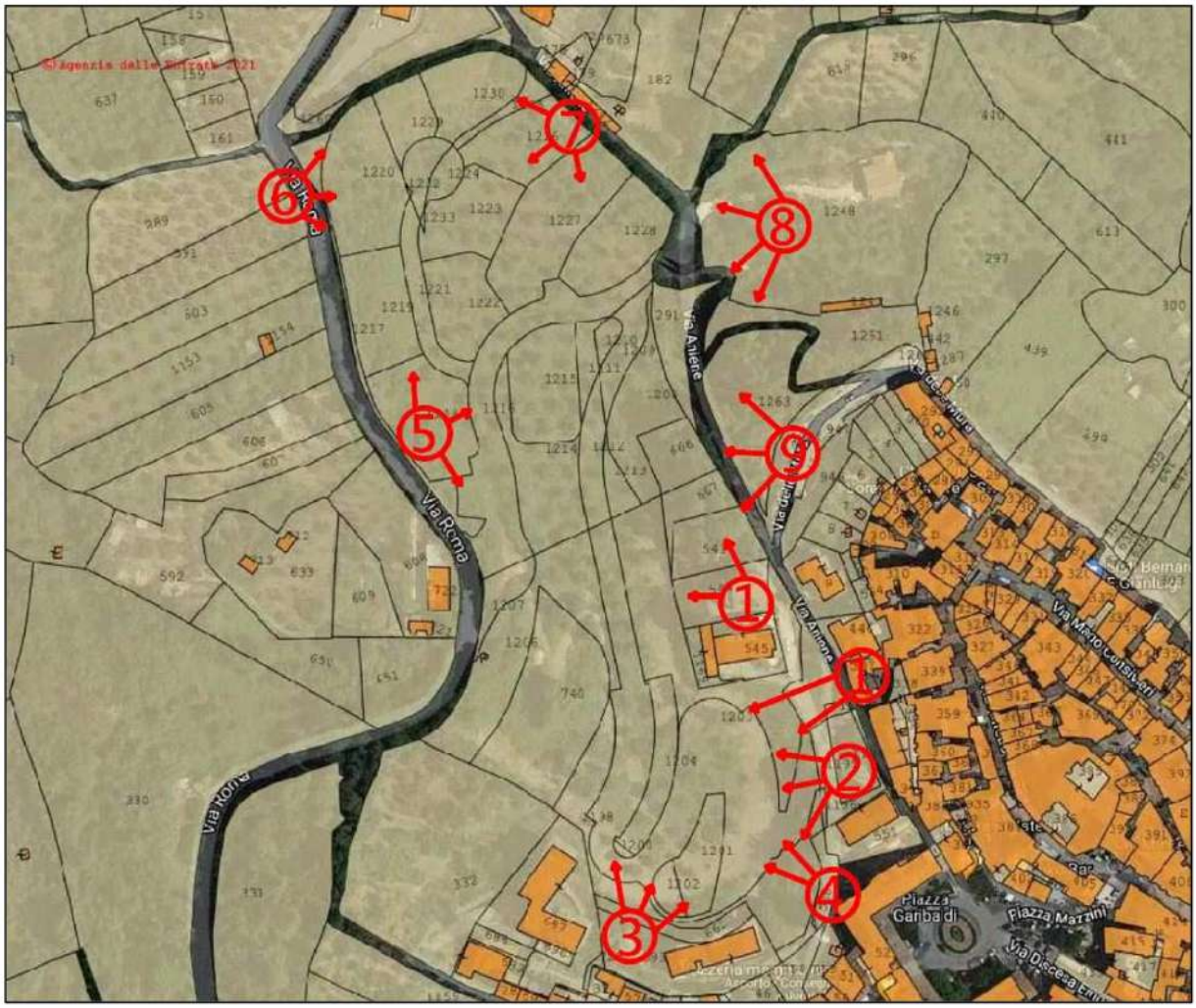
Per poter adempiere al mandato affidatomi, in data 09.06.2020 mi sono recato a **CASTEL MADAMA** (ROMA) **località Frainili**, ho eseguito l'accesso presso gli immobili indicati dal punto 1 al punto 41, effettuando un dettagliato rilievo fotografico dei luoghi e verificando nel contempo la corrispondenza degli stessi con le visure e gli estratti di mappa reperiti presso gli uffici competenti.

2. Risultanze degli accertamenti

Per esprimere un giudizio di stima più oggettivo possibile, si ritiene utile fornire una corretta analisi topografica-ambientale del comprensorio e della zona ove insistono gli immobili con le loro caratteristiche e destinazioni d'uso.

3. Osservazioni toponomastico-ambientali

Le porzioni immobiliari in oggetto ricadono nel Comune di Castel Madama, comune italiano della città metropolitana di Roma Capitale, il quale sorge a 428 metri sul livello del mare, sulle propaggini settentrionali dei monti Prenestini e in posizione dominante sulla valle sottostante dove scorre il fiume Aniene.



Viste fotografiche



P. 1 – Vista da Via Aniene



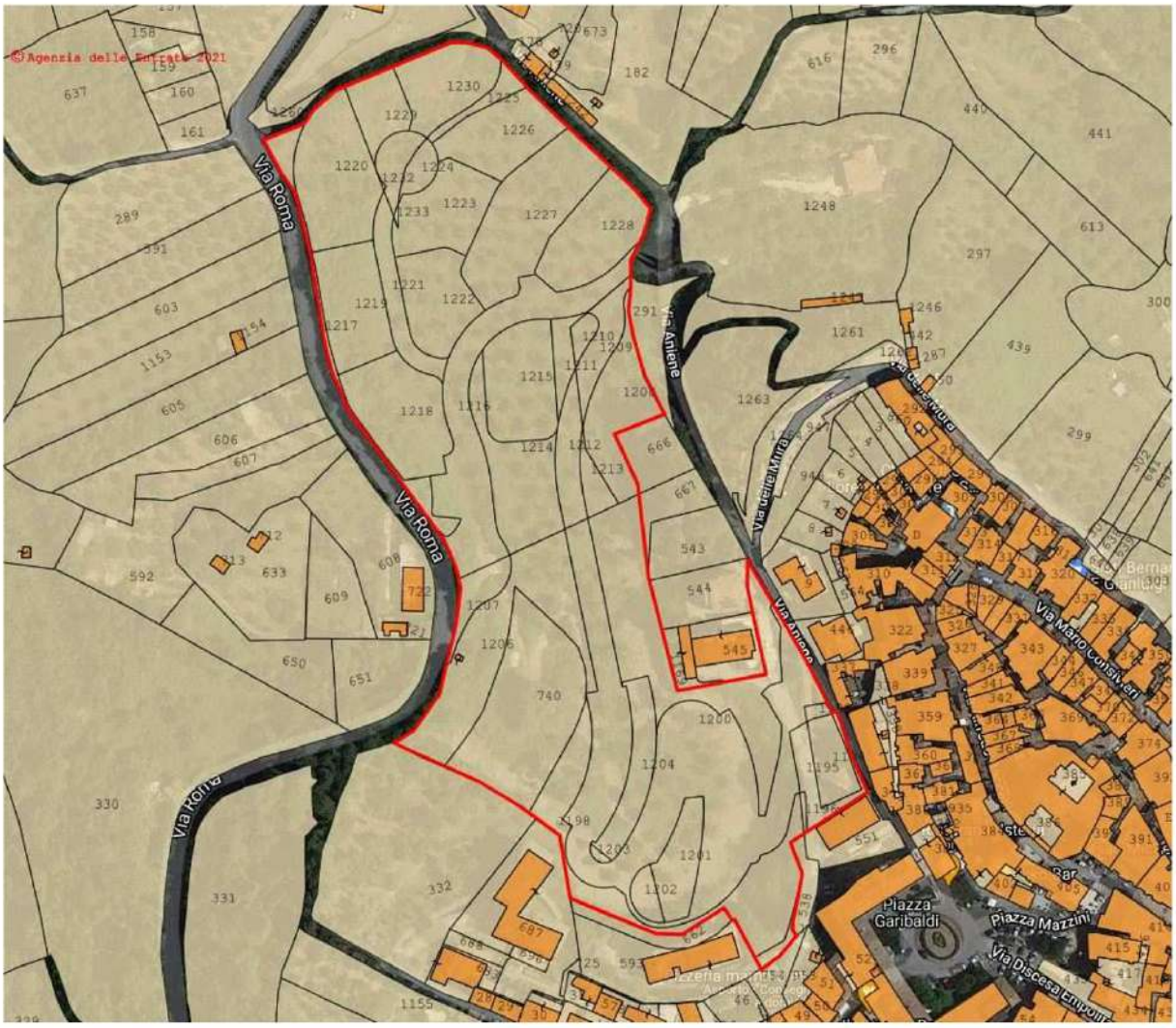
P. 4 – Vista da strada privata



P. 8 – *Vista da Via Aniene sotto*



P. 3 – Vista da strada privata



Fotogrammetria A

Nella fotogrammetria "A" sopra allegata viene interlineato con il colore rosso l'intera area oggetto della procedura fallimentare comprensiva dei 41 lotti di terreno distinti al catasto con le particelle sopra indicate, nel Comune di Castel Madama – località Frainili, poco distanti dal nucleo abitato.

4. Servitù e patti

Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto dallo scrivente è emerso che le part.lle 1200/p, 1209, 1212 e 1216/p sono individuate come *"Strada di PRG"*.

Diversamente dalla sovrapposizione fra le particelle catastali e lo stato attuale dell'area (fotogrammetria B) si evince che le particelle interlineate con il colore rosso n. 1195/p, 1200/p e 1205/p risultano attraversate da Via della Pineta la quale fiancheggia il centro abitato e si collega alla Via Aniene.



Fotogrammetria B

5. Descrizione delle porzioni immobiliari

I terreni, come si evince dalla fotogrammetria C, sono liberi da costruzioni, adiacenti tra loro e presentano un andamento orografico piuttosto scosceso, caratterizzati da piante di medio alto-fusto come alberi da frutto e ulivi e da colture erbacee spontanee.



Fotogrammetria C

6. Identificativi e consistenza catastale

Allo stato attuale tali porzioni immobiliari, di proprietà della [redacted] risultano censiti al N.C.T. del Comune di Castel Madama (RM), così come riportato sugli estratti di mappa e visure catastali reperite presso gli uffici competenti che si allegano in copia, con i seguenti identificativi:

1) **Terreno:** Foglio 5, part. 740, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 23 ca 15, R.D. € 18,53 – R.A. € 4,18;
2) **Terreno:** Foglio 5, part. 1194, qualità Vigneto, classe 1, superficie are 04 ca 35, R.D. € 4,27 – R.A. € 3,26;
3) **Terreno:** Foglio 5, part. 1195, qualità Vigneto, classe 1, superficie are 03 ca 74, R.D. € 3,67 – R.A. € 2,80;
4) **Terreno:** Foglio 5, part. 1196, qualità Vigneto, classe 1, superficie are 00 ca 25, R.D. € 0,25 – R.A. € 0,19;
5) **Terreno:** Foglio 5, part. 1197, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 00 ca 76, R.D. € 0,61 – R.A. € 0,14;
6) **Terreno:** Foglio 5, part. 1198, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 17 ca 05, R.D. € 13,65 – R.A. € 3,08;
7) **Terreno:** Foglio 5, part. 1199, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 00 ca 42, R.D. € 0,34 – R.A. € 0,08;
8) **Terreno:** Foglio 5, part. 1200, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 53 ca 09, R.D. € 42,50 – R.A. € 9,60;
9) **Terreno:** Foglio 5, part. 1201, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 05 ca 80, R.D. € 4,64 – R.A. € 1,05;
10) **Terreno:** Foglio 5, part. 1202, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 01 ca 79, R.D. € 1,43 – R.A. € 0,32;

11) **Terreno:** Foglio 5, part. 1203, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 00 ca 26, R.D. € 0,21 - R.A. € 0,05;

12) **Terreno:** Foglio 5, part. 1204, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 06 ca 49, R.D. € 5,20 - R.A. € 1,17;

13) **Terreno:** Foglio 5, part. 1205, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 24 ca 65, R.D. € 19,73 - R.A. € 4,46;

14) **Terreno:** Foglio 5, part. 1206, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 20 ca 46, R.D. € 16,38 - R.A. € 3,70;

15) **Terreno:** Foglio 5, part. 1207, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 03 ca 21, R.D. € 2,57 - R.A. € 0,58;

16) **Terreno:** Foglio 5, part. 1208, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 09 ca 24, R.D. € 7,40 - R.A. € 1,67;

17) **Terreno:** Foglio 5, part. 1209, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 04 ca 32, R.D. € 3,46 - R.A. € 0,78;

18) **Terreno:** Foglio 5, part. 1210, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 01 ca 21, R.D. € 0,97 - R.A. € 0,22;

19) **Terreno:** Foglio 5, part. 1211, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 02 ca 32, R.D. € 1,86 - R.A. € 0,42;

20) **Terreno:** Foglio 5, part. 1212, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 04 ca 70, R.D. € 3,76 - R.A. € 0,85;

21) **Terreno:** Foglio 5, part. 1213, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 01 ca 96, R.D. € 1,57 - R.A. € 0,35;

22) **Terreno:** Foglio 5, part. 1214, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 10 ca 98, R.D. € 8,79 - R.A. € 1,98;

23) **Terreno:** Foglio 5, part. 1215, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 11 ca 41, R.D. € 9,13 - R.A. € 2,06;

24) **Terreno:** Foglio 5, part. 1216, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 20 ca 57, R.D. € 16,47 - R.A. € 3,72;

25) **Terreno:** Foglio 5, part. 1217, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 05 ca 29, R.D. € 4,23 - R.A. € 0,96;

26) **Terreno:** Foglio 5, part. 1218, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 13 ca 38, R.D. € 10,71 - R.A. € 2,42;

27) **Terreno:** Foglio 5, part. 1219, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 10 ca 77, R.D. € 8,62 - R.A. € 1,95;

28) **Terreno:** Foglio 5, part. 1220, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 14 ca 62, R.D. € 11,70 - R.A. € 2,64;

29) **Terreno:** Foglio 5, part. 1221, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 05 ca 21, R.D. € 4,17 - R.A. € 0,94;

30) **Terreno:** Foglio 5, part. 1222, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 09 ca 29, R.D. € 7,44 - R.A. € 1,68;

31) **Terreno:** Foglio 5, part. 1223, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 09 ca 85, R.D. € 7,89 - R.A. € 1,78;

32) **Terreno:** Foglio 5, part. 1224, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 01 ca 99, R.D. € 1,59 - R.A. € 0,36;

33) **Terreno:** Foglio 5, part. 1225, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 02 ca 01, R.D. € 1,61 - R.A. € 0,36;

34) **Terreno:** Foglio 5, part. 1226, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 09 ca 75, R.D. € 7,80 - R.A. € 1,76;

35) **Terreno:** Foglio 5, part. 1227, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 17 ca 66, R.D. € 14,14 - R.A. € 3,19;

36) **Terreno:** Foglio 5, part. 1228, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 11 ca 40, R.D. € 9,13 - R.A. € 2,06;

37) **Terreno:** Foglio 5, part. 1229, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 05 ca 09, R.D. € 4,07 - R.A. € 0,92;

38) **Terreno:** Foglio 5, part. 1230, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 09 ca 14, R.D. € 7,32 - R.A. € 1,65;

39) **Terreno:** Foglio 5, part. 1231, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 05 ca 05, R.D. € 4,04 – R.A. € 0,91;

40) **Terreno:** Foglio 5, part. 1232, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 00 ca 12, R.D. € 0,10 – R.A. € 0,02;

41) **Terreno:** Foglio 5, part. 1233, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 00 ca 17, R.D. € 0,14 – R.A. € 0,03;

7.Situazione Urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dallo scrivente, di cui si allega copia, individua gli immobili con la seguente destinazione:

- I terreni distinti in catasto al *Foglio 5, part.lle 740-1194-1195-1196-1205/p-1026/p-1207-1208-1210-1211-1213-1214-1215-1216/p-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233* ricadono in **Zona C, sottozona C2**, definito dall'art. 15 delle N.T.A. Nuclei Urbani di Completamento, Espansione e Riqualificazione Urbanistica, facente parte del Piano Integrato d'Intervento approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 27 del 05/06/2009 ed a tutt'oggi scaduto;

- I terreni distinti in catasto al *Foglio 5, part.lle 1197-1198-1199-1200/p-1201-1202-1203-1204-1205/p* ricadono in **Zona F - Attrezzature di Servizio sottozona F3**, normata dall'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G.;

- I terreni distinti in catasto al *Foglio 5, part.lle 1200/p-1209-1212-1216/p* sono individuate come **Strada di P.R.G.;**

- Il terreno distino in catasto al *Foglio 5, part. 1026/p* è individuato come **Zona L - Attività agricola e del sistema Agroforestale;**

I terreni distinti in catasto al *Foglio 5, part.lle 740-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233*, alla data odierna ricadono:

- In area sottoposta al vincolo sismico (S=9) ex lege 64/74;
- In area sottoposta al vincolo di cui RDL 3267/23 vincolo idrogeologico;
- In area non gravata da usi civici.

I terreni distinti in catasto al *Foglio 5, part.lle 740-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218/p-1219-1221/p-1222/p-1223-1226-1227-1228*, alla data odierna ricadono:

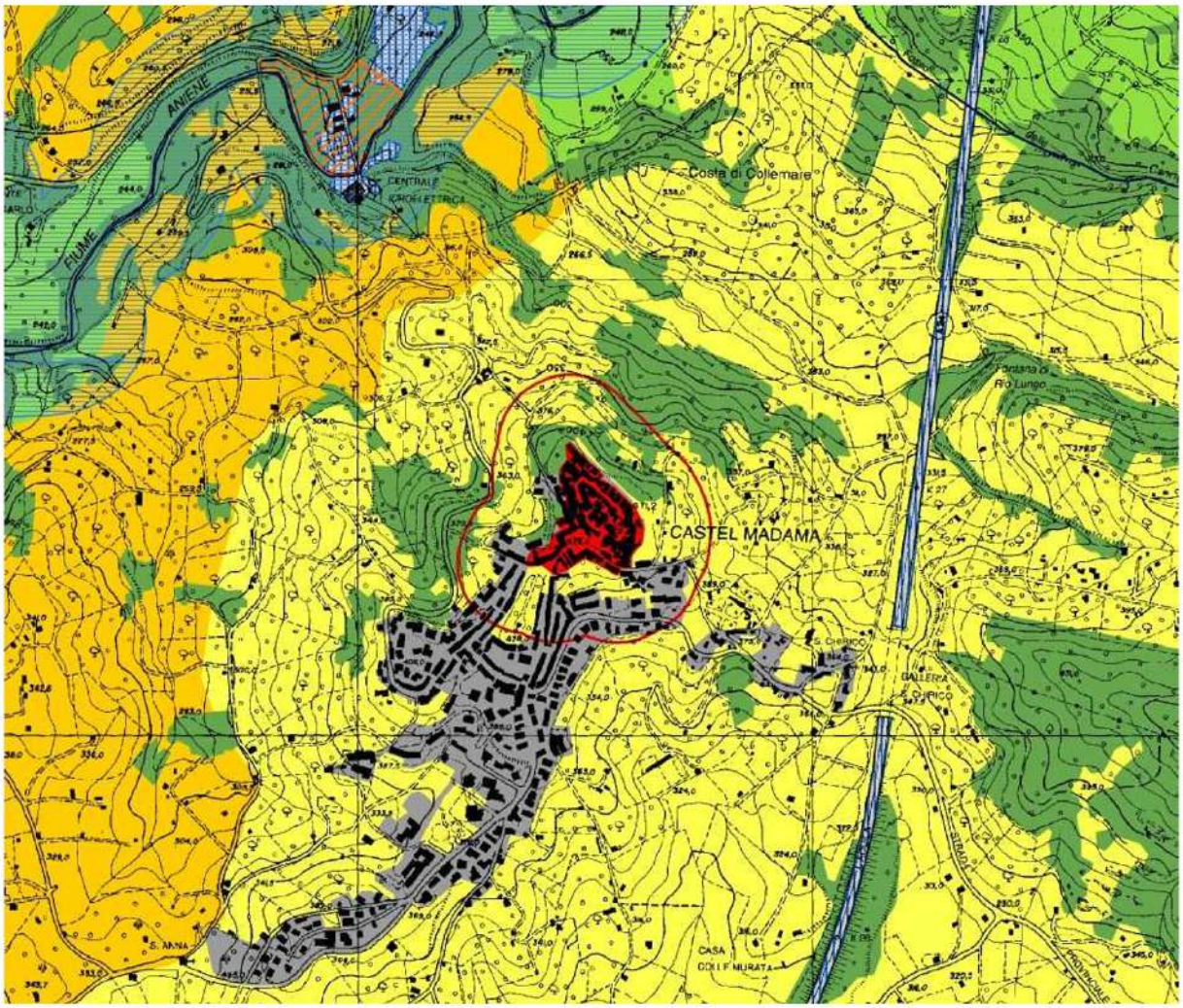
- In zona sottoposta in parte ai vincoli di cui al D.Lgs 42 del 22.01.2004;

Si rileva che in data 26.05.2008 con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 è stato adottato il Piano di Zoonizzazione Acustica del Territorio attribuendo ai terreni dfistinti in catasto al *Foglio 5, part.lle 1194-1195-1196-1197-1198-1199-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227/p-1228/p-1229-1230-1231-1232-1233*, la classe III "Aree di tipo misto" e che dette aree non rientrano tra le quelle percorse dal fuoco.

Sono state eseguite ricerche presso il Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio:

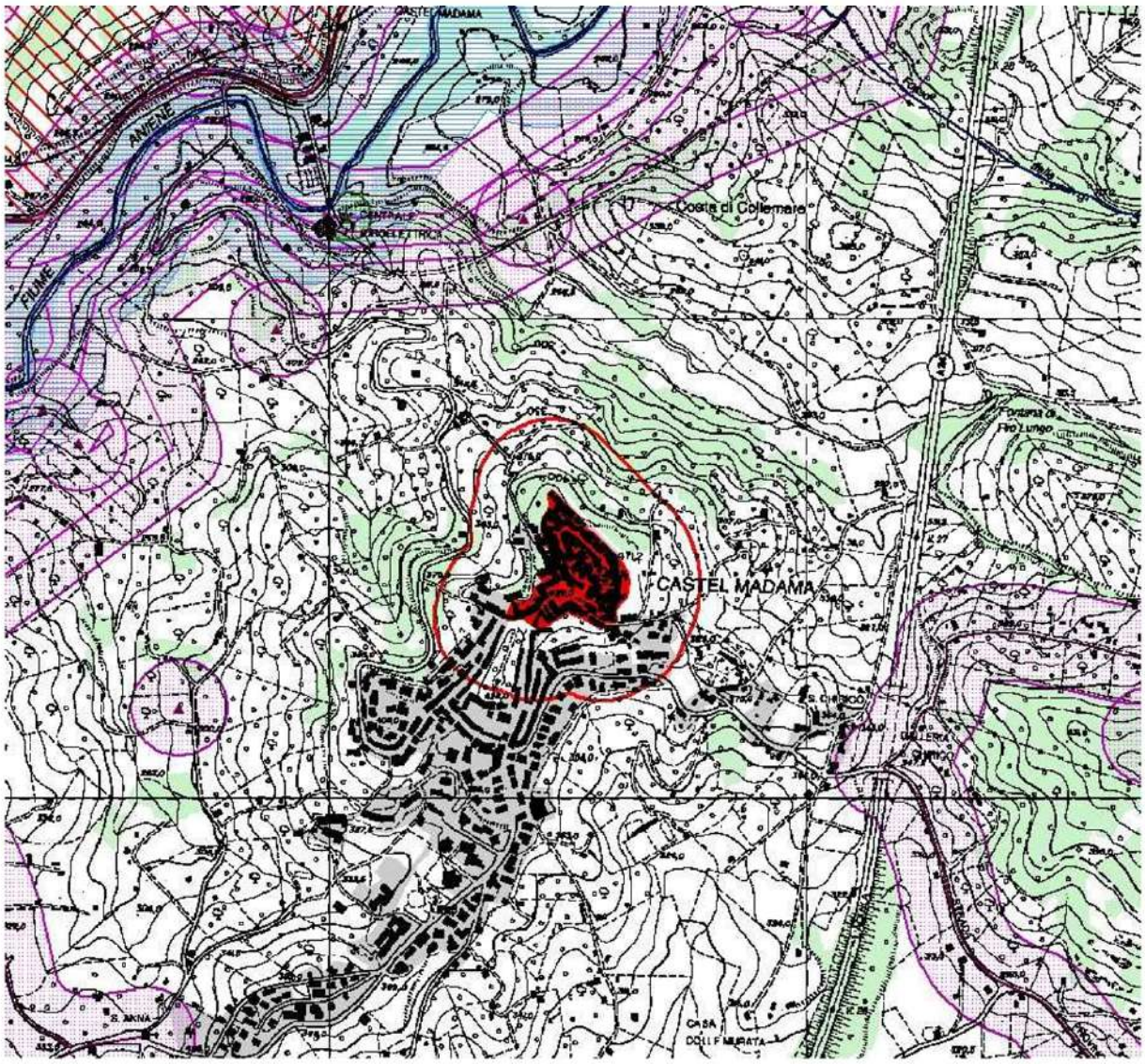
P.T.P.R. TAV.A – SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Norme Vincoli ricognitivi;
- Paesaggio Agrario di valore;
- Fascia di rispetto con i Centri e Nuclei storici;
- Lazio comuni – Castel Madama.



P.T.P.R. Tavola B – BENI PAESAGGISTICI:

- Lazio comuni – Castel Madama.



8. Provenienza

I terreni sono pervenuti alla [redacted] tramite tre distinti atti di compravendita e più precisamente con atti del 04/08/2009 - Rep. 76344/Racc. 24763 e Rep. 76350/Racc. 24769 e con altro atto del 18/09/2009 - Rep. 76377/Racc. 24784.

9.Relazione di stima

Si precisa che la valutazione immobiliare si basa su testi specifici in materia di stima, con indicazione dettagliata delle fonti di provenienza.

Si procederà prima alla valutazione distinta per tutti i beni, poi alla loro somma, al fine di ottenere il prezzo di stima totale finale.

Relazione di stima

I terreni precedentemente elencati sono stati valutati con il metodo seguente:

OGGETTO DELLA STIMA:

Terreni edificabili censiti al N.C.T. del Comune di Castel Madama (RM), località Frainili, per una superficie complessiva di mq 36.297.

Calcolo della superficie calpestabile:

- Terreni: 36.297,00 mq circa calpestabili;

Calcolo della superficie commerciale:

- Terreni: 1.570,00 mq pari a 1 = 36.297,00 mq;
- **TOTALE superficie commerciale 36.297,00 mq.**

Le Norme tecniche di attuazione del Comune di Castel Madama, la zona C in cui ricadono i terreni oggetto di stima, quantificano il parametro dell'indice di densità territoriale pari a:0,30 mc/mq;
Pertanto dalla superficie totale di 36.297 mq dell'area oggetto di stima, sarà possibile edificare:

Sup. terreno x idt = mc edificabili
36.297 mq x 0,30 mc/mq = 10.889,10 mc

IPOTESI DI STIMA N.1:

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di terreni edificabili siti nell'area Metropolitana di Roma Capitale;

I fascia, senza permesso di costruire: ***170,00 €/mc***;

(*Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – II numero 2020 – area Metropolitana di Roma Capitale, aree edificabili*).

- Cubatura edificabile: 10.889,10 mc;

Valore di riferimento 1:

10.889,10 mc x 170,00 €/mc = € 1.851.147,00

- **Valore di riferimento 2**: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari [redacted] siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri terreni edificabili in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Terreno paragonabile n. 1: € 3.000.000,00 / 61.790,00 mq = 48,55 €/mq;

- Terreno paragonabile n. 4: € 39.000,00 / 800,00 mq = 48,75 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2) / 2

(48,55 €/mq + 48,75 €/mq) / 4 = 97,30 €/mq / 2 = ***48,65 €/mq***

- Area edificabile: 36.297,00 mq

Valore di riferimento 2:

36.297,00 mq x 48,65 €/mq = € 1.765.849,05

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 / 2 = Valore medio

€ 1.851.147,00 + € 1.765.749,05 = € 3.616.996,05 / 2 = € 1.808.498,02 arrotondato a ***€ 1.810.000,00***

IPOTESI DI STIMA N. 1
€ 1.810.000,00

IPOTESI DI STIMA N.2:

Per tale ipotesi di stima si procederà per via indiretta, stimando i terreni in funzione del valore del fabbricato che sarà su di esso realizzato (complesso residenziale).

Considerato che i valori residenziali a nuovo, secondo quanto riportato dal Borsino immobiliare di Roma, nel Comune di Castel Madama C23, Comuni della Provincia settore Nord-Est è pari a:

Abitazioni – I fascia: 1.300,00 €/mq

– **Valore di riferimento 1:** Quotazioni medie dei valori residenziali con decurtazione dell'incidenza dell'area che varia dal 15% al 70% a seconda delle aree più pregiate o meno (considerata l'area d'interesse sarà applicata un percentuale del 20% pari a un coefficiente 0.80). A queste percentuali occorre, poi, sottrarre il 30% (coefficiente 0.70) per tener conto dei vari fattori di spesa quali costi di costruzione, spese tecniche, oneri concessori ecc. *"Guida alla stima delle abitazioni – V edizione – DEI"*

Sup. totale area: 36.297,00 mq

Sup. edificabile: 10.889,10 mc / 3,00 m (h) = 3.629,70 mq

Valore residenziale: 1.300,00 €/mq

Ciò detto, procederemo al calcolo:

3.629,70 mq x 1.300,00 €/mq = € 4.718.610,00

€ 4.718.610,00 x 0.80 x 0.70 = € 2.642.421,60

- **Valore di riferimento 2:** Calcolo del valore dell'area edificabile, adeguatamente scorporato di circa 1/3 (coefficiente 0.35) rispetto al valore dell'immobile realizzato. *"Guida alla stima delle abitazioni - V edizione - DEI"*

Valore residenziale: 1.300,00 €/mq

Ciò detto, procederemo al calcolo:

3.629,70 mq x 1.300,00 €/mq = € 4.718.610,00

€ 4.718.610,00 x 0.35 = € 1.651.513,50

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 / 2 = Valore medio

€ 2.642.421,60 + € 1.651.513,50 = € 4.293.935,10 / 2 = € 2.146.967,55 arrotondato a ***€ 2.150.000,00***

IPOTESI DI STIMA N. 2

€ 2.150.000,00

CONCLUSIONI:

Ipotesi di stima n. 1: **€ 1.810.000,00**

Ipotesi di stima n. 2: **€ 2.150.000,00**

€ 1.810.000,00 + € 2.150.000,00 / 2 = € 1.980.000,00

arrotondato a ***€ 2.000.000,00***

VALORE FINALE DI STIMA:

€ 2.000.000,00

Roma 01.03.2021

Il Tecnico

[redacted]

ALLEGATI :

1) Rilievo fotografico;

2) Visure Catastali;

3) Estratto di mappa;

4) Quotazioni immobiliari Borsa Immobiliare di Roma;

5) Quotazioni paragonabili;

6) Ispezioni ipotecarie;

7) Atti di provenienza;

8) Certificati di destinazione Urbanistica;

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

[redacted]

Giudice Delegato: [redacted]

Curatori del fallimento:
avv. prof. [redacted]
dott.

Fallimento n° 733/2019

INTEGRAZIONE

[redacted]

ISTANZA DI INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA

A seguito della perizia già depositata lo scrivente ritiene opportuno integrare la presente istanza per precisare il valore di stima dei singoli terreni di proprietà della [redacted] censiti al N.C.T. del Comune di Castel Madama (RM) con i seguenti identificativi:

1) **Terreno:** Foglio 5, part. 740, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 23 ca 15, R.D. € 18,53 - R.A. € 4,18;
2) **Terreno:** Foglio 5, part. 1194, qualità Vigneto, classe 1, superficie are 04 ca 35, R.D. € 4,27 - R.A. € 3,26;
3) **Terreno:** Foglio 5, part. 1195, qualità Vigneto, classe 1, superficie are 03 ca 74, R.D. € 3,67 - R.A. € 2,80;
4) **Terreno:** Foglio 5, part. 1196, qualità Vigneto, classe 1, superficie are 00 ca 25, R.D. € 0,25 - R.A. € 0,19;
5) **Terreno:** Foglio 5, part. 1197, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 00 ca 76, R.D. € 0,61 - R.A. € 0,14;
6) **Terreno:** Foglio 5, part. 1198, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 17 ca 05, R.D. € 13,65 - R.A. € 3,08;
7) **Terreno:** Foglio 5, part. 1199, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 00 ca 42, R.D. € 0,34 - R.A. € 0,08;
8) **Terreno:** Foglio 5, part. 1200, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 53 ca 09, R.D. € 42,50 - R.A. € 9,60;
9) **Terreno:** Foglio 5, part. 1201, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 05 ca 80, R.D. € 4,64 - R.A. € 1,05;
10) **Terreno:** Foglio 5, part. 1202, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 01 ca 79, R.D. € 1,43 - R.A. € 0,32;

11) **Terreno:** Foglio 5, part. 1203, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 00 ca 26, R.D. € 0,21 - R.A. € 0,05;

12) **Terreno:** Foglio 5, part. 1204, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 06 ca 49, R.D. € 5,20 - R.A. € 1,17;

13) **Terreno:** Foglio 5, part. 1205, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 24 ca 65, R.D. € 19,73 - R.A. € 4,46;

14) **Terreno:** Foglio 5, part. 1206, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 20 ca 46, R.D. € 16,38 - R.A. € 3,70;

15) **Terreno:** Foglio 5, part. 1207, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 03 ca 21, R.D. € 2,57 - R.A. € 0,58;

16) **Terreno:** Foglio 5, part. 1208, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 09 ca 24, R.D. € 7,40 - R.A. € 1,67;

17) **Terreno:** Foglio 5, part. 1209, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 04 ca 32, R.D. € 3,46 - R.A. € 0,78;

18) **Terreno:** Foglio 5, part. 1210, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 01 ca 21, R.D. € 0,97 - R.A. € 0,22;

19) **Terreno:** Foglio 5, part. 1211, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 02 ca 32, R.D. € 1,86 - R.A. € 0,42;

20) **Terreno:** Foglio 5, part. 1212, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 04 ca 70, R.D. € 3,76 - R.A. € 0,85;

21) **Terreno:** Foglio 5, part. 1213, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 01 ca 96, R.D. € 1,57 - R.A. € 0,35;

22) **Terreno:** Foglio 5, part. 1214, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 10 ca 98, R.D. € 8,79 - R.A. € 1,98;

23) **Terreno:** Foglio 5, part. 1215, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 11 ca 41, R.D. € 9,13 - R.A. € 2,06;

24) **Terreno:** Foglio 5, part. 1216, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 20 ca 57, R.D. € 16,47 - R.A. € 3,72;

25) **Terreno:** Foglio 5, part. 1217, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 05 ca 29, R.D. € 4,23 - R.A. € 0,96;

26) **Terreno:** Foglio 5, part. 1218, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 13 ca 38, R.D. € 10,71 - R.A. € 2,42;

27) **Terreno:** Foglio 5, part. 1219, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 10 ca 77, R.D. € 8,62 - R.A. € 1,95;

28) **Terreno:** Foglio 5, part. 1220, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 14 ca 62, R.D. € 11,70 - R.A. € 2,64;

29) **Terreno:** Foglio 5, part. 1221, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 05 ca 21, R.D. € 4,17 - R.A. € 0,94;

30) **Terreno:** Foglio 5, part. 1222, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 09 ca 29, R.D. € 7,44 - R.A. € 1,68;

31) **Terreno:** Foglio 5, part. 1223, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 09 ca 85, R.D. € 7,89 - R.A. € 1,78;

32) **Terreno:** Foglio 5, part. 1224, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 01 ca 99, R.D. € 1,59 - R.A. € 0,36;

33) **Terreno:** Foglio 5, part. 1225, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 02 ca 01, R.D. € 1,61 - R.A. € 0,36;

34) **Terreno:** Foglio 5, part. 1226, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 09 ca 75, R.D. € 7,80 - R.A. € 1,76;

35) **Terreno:** Foglio 5, part. 1227, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 17 ca 66, R.D. € 14,14 - R.A. € 3,19;

36) **Terreno:** Foglio 5, part. 1228, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 11 ca 40, R.D. € 9,13 - R.A. € 2,06;

37) **Terreno:** Foglio 5, part. 1229, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 05 ca 09, R.D. € 4,07 - R.A. € 0,92;

38) **Terreno:** Foglio 5, part. 1230, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 09 ca 14, R.D. € 7,32 - R.A. € 1,65;

39) **Terreno:** Foglio 5, part. 1231, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 05 ca 05, R.D. € 4,04 – R.A. € 0,91;

40) **Terreno:** Foglio 5, part. 1232, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 00 ca 12, R.D. € 0,10 – R.A. € 0,02;

41) **Terreno:** Foglio 5, part. 1233, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 00 ca 17, R.D. € 0,14 – R.A. € 0,03;

- Calcolo superfici terreni:

1. Terreno – Fg 5, part. 740 – Sup. 2.315,00 mq;
2. Terreno – Fg 5, part. 1194 – Sup. 435,00 mq;
3. Terreno – Fg 5, part. 1195 – Sup. 374,00 mq;
4. Terreno – Fg 5, part. 1196 – Sup. 25,00 mq;
5. Terreno – Fg 5, part. 1197 – Sup. 76,00 mq;
6. Terreno – Fg 5, part. 1198 – Sup. 1.705,00 mq;
7. Terreno – Fg 5, part. 1199 – Sup. 42,00 mq;
8. Terreno – Fg 5, part. 1200 – Sup. 5.309,00 mq;
9. Terreno – Fg 5, part. 1201 – Sup. 580,00 mq;
10. Terreno – Fg 5, part. 1202 – Sup. 179,00 mq;
11. Terreno – Fg 5, part. 1203 – Sup. 26,00 mq;
12. Terreno – Fg 5, part. 1204 – Sup. 649,00 mq;
13. Terreno – Fg 5, part. 1205 – Sup. 2.465,00 mq;
14. Terreno – Fg 5, part. 1206 – Sup. 2.046,00 mq;
15. Terreno – Fg 5, part. 1207 – Sup. 321,00 mq;
16. Terreno – Fg 5, part. 1208 – Sup. 924,00 mq;
17. Terreno – Fg 5, part. 1209 – Sup. 432,00 mq;
18. Terreno – Fg 5, part. 1210 – Sup. 121,00 mq;
19. Terreno – Fg 5, part. 1211 – Sup. 232,00 mq;

20. Terreno – Fg 5, part. 1212 – Sup. 470,00 mq;
21. Terreno – Fg 5, part. 1213 – Sup. 196,00 mq;
22. Terreno – Fg 5, part. 1214 – Sup. 1.098,00 mq;
23. Terreno – Fg 5, part. 1215 – Sup. 1.141,00 mq;
24. Terreno – Fg 5, part. 1216 – Sup. 2.057,00 mq;
25. Terreno – Fg 5, part. 1217 – Sup. 529,00 mq;
26. Terreno – Fg 5, part. 1218 – Sup. 1.338,00 mq;
27. Terreno – Fg 5, part. 1219 – Sup. 1.077,00 mq;
28. Terreno – Fg 5, part. 1220 – Sup. 1.462,00 mq;
29. Terreno – Fg 5, part. 1221 – Sup. 521,00 mq;
30. Terreno – Fg 5, part. 1222 – Sup. 929,00 mq;
31. Terreno – Fg 5, part. 1223 – Sup. 985,00 mq;
32. Terreno – Fg 5, part. 1224 – Sup. 199,00 mq;
33. Terreno – Fg 5, part. 1225 – Sup. 201,00 mq;
34. Terreno – Fg 5, part. 1226 – Sup. 975,00 mq;
35. Terreno – Fg 5, part. 1227 – Sup. 1.766,00 mq;
36. Terreno – Fg 5, part. 1228 – Sup. 1.140,00 mq;
37. Terreno – Fg 5, part. 1229 – Sup. 509,00 mq;
38. Terreno – Fg 5, part. 1230 – Sup. 914,00 mq;
39. Terreno – Fg 5, part. 1231 – Sup. 505,00 mq;
40. Terreno – Fg 5, part. 1232 – Sup. 12,00 mq;
41. Terreno – Fg 5, part. 1233 – Sup. 17,00 mq;

***

Relazione di stima

I terreni precedentemente elencati sono stati valutati con il metodo seguente:

OGGETTO DELLA STIMA:

Terreni edificabili censiti al N.C.T. del Comune di Castel Madama (RM), località Frainili, per una superficie complessiva di mq 36.297,00.

Calcolo della superficie commerciale:

1. Terreno – Fg 5, part. 740 – Sup. 2.315,00 mq;
2. Terreno – Fg 5, part. 1194 – Sup. 435,00 mq;
3. Terreno – Fg 5, part. 1195 – Sup. 374,00 mq;
4. Terreno – Fg 5, part. 1196 – Sup. 25,00 mq;
5. Terreno – Fg 5, part. 1197 – Sup. 76,00 mq;
6. Terreno – Fg 5, part. 1198 – Sup. 1.705,00 mq;
7. Terreno – Fg 5, part. 1199 – Sup. 42,00 mq;
8. Terreno – Fg 5, part. 1200 – Sup. 5.309,00 mq;
9. Terreno – Fg 5, part. 1201 – Sup. 580,00 mq;
10. Terreno – Fg 5, part. 1202 – Sup. 179,00 mq;
11. Terreno – Fg 5, part. 1203 – Sup. 26,00 mq;
12. Terreno – Fg 5, part. 1204 – Sup. 649,00 mq;
13. Terreno – Fg 5, part. 1205 – Sup. 2.465,00 mq;
14. Terreno – Fg 5, part. 1206 – Sup. 2.046,00 mq;
15. Terreno – Fg 5, part. 1207 – Sup. 321,00 mq;
16. Terreno – Fg 5, part. 1208 – Sup. 924,00 mq;
17. Terreno – Fg 5, part. 1209 – Sup. 432,00 mq;
18. Terreno – Fg 5, part. 1210 – Sup. 121,00 mq;

19. Terreno – Fg 5, part. 1211 – Sup. 232,00 mq;
20. Terreno – Fg 5, part. 1212 – Sup. 470,00 mq;
21. Terreno – Fg 5, part. 1213 – Sup. 196,00 mq;
22. Terreno – Fg 5, part. 1214 – Sup. 1.098,00 mq;
23. Terreno – Fg 5, part. 1215 – Sup. 1.141,00 mq;
24. Terreno – Fg 5, part. 1216 – Sup. 2.057,00 mq;
25. Terreno – Fg 5, part. 1217 – Sup. 529,00 mq;
26. Terreno – Fg 5, part. 1218 – Sup. 1.338,00 mq;
27. Terreno – Fg 5, part. 1219 – Sup. 1.077,00 mq;
28. Terreno – Fg 5, part. 1220 – Sup. 1.462,00 mq;
29. Terreno – Fg 5, part. 1221 – Sup. 521,00 mq;
30. Terreno – Fg 5, part. 1222 – Sup. 929,00 mq;
31. Terreno – Fg 5, part. 1223 – Sup. 985,00 mq;
32. Terreno – Fg 5, part. 1224 – Sup. 199,00 mq;
33. Terreno – Fg 5, part. 1225 – Sup. 201,00 mq;
34. Terreno – Fg 5, part. 1226 – Sup. 975,00 mq;
35. Terreno – Fg 5, part. 1227 – Sup. 1.766,00 mq;
36. Terreno – Fg 5, part. 1228 – Sup. 1.140,00 mq;
37. Terreno – Fg 5, part. 1229 – Sup. 509,00 mq;
38. Terreno – Fg 5, part. 1230 – Sup. 914,00 mq;
39. Terreno – Fg 5, part. 1231 – Sup. 505,00 mq;
40. Terreno – Fg 5, part. 1232 – Sup. 12,00 mq;
41. Terreno – Fg 5, part. 1233 – Sup. 17,00 mq;

– TOTALE superficie commerciale 36.297,00 mq.

Le Norme tecniche di attuazione del Comune di Castel Madama, la zona C in cui ricadono i terreni oggetto di stima, quantificano il parametro dell'indice di densità territoriale pari a:0,30 mc/mq;
Pertanto dalla superficie totale di 36.297 mq dell'area oggetto di stima, sarà possibile edificare:

Sup. terreno x idt = mc edificabili

1. Sup. 2.315,00 mq x 0,30 mc/mq = 694,50 mc;
2. Sup. 435,00 mq x 0,30 mc/mq = 130,50 mc;
3. Sup. 374,00 mq x 0,30 mc/mq = 112,20 mc;
4. Sup. 25,00 mq x 0,30 mc/mq = 7,50 mc;
5. Sup. 76,00 mq x 0,30 mc/mq = 22,80 mc;
6. Sup. 1.705,00 mq x 0,30 mc/mq = 511,50 mc;
7. Sup. 42,00 mq x 0,30 mc/mq = 12,60 mc;
8. Sup. 5.309,00 mq x 0,30 mc/mq = 1.592,70 mc;
9. Sup. 580,00 mq x 0,30 mc/mq = 174,00 mc;
10. Sup. 179,00 mq x 0,30 mc/mq = 53,70 mc;
11. Sup. 26,00 mq x 0,30 mc/mq = 7,80 mc;
12. Sup. 649,00 mq x 0,30 mc/mq = 194,70 mc;
13. Sup. 2.465,00 mq x 0,30 mc/mq = 739,50 mc;
14. Sup. 2.046,00 mq x 0,30 mc/mq = 613,80 mc;
15. Sup. 321,00 mq x 0,30 mc/mq = 96,30 mc;
16. Sup. 924,00 mq x 0,30 mc/mq = 277,20 mc;
17. Sup. 432,00 mq x 0,30 mc/mq = 129,60 mc;
18. Sup. 121,00 mq x 0,30 mc/mq = 36,30 mc;
19. Sup. 232,00 mq x 0,30 mc/mq = 69,60 mc;
20. Sup. 470,00 mq x 0,30 mc/mq = 141,00 mc;
21. Sup. 196,00 mq x 0,30 mc/mq = 58,80 mc;
22. Sup. 1.098,00 mq x 0,30 mc/mq = 329,40 mc;
23. Sup. 1.141,00 mq x 0,30 mc/mq = 342,30 mc;
24. Sup. 2.057,00 mq x 0,30 mc/mq = 617,10 mc;
25. Sup. 529,00 mq x 0,30 mc/mq = 158,70 mc;
26. Sup. 1.338,00 mq x 0,30 mc/mq = 401,40 mc;

27. Sup. 1.077,00 mq x 0,30 mc/mq = 323,10 mc;

28. Sup. 1.462,00 mq x 0,30 mc/mq = 438,60 mc;

29. Sup. 521,00 mq x 0,30 mc/mq = 156,30 mc;

30. Sup. 929,00 mq x 0,30 mc/mq = 278,70 mc;

31. Sup. 985,00 mq x 0,30 mc/mq = 295,50 mc;

32. Sup. 199,00 mq x 0,30 mc/mq = 59,70 mc;

33. Sup. 201,00 mq x 0,30 mc/mq = 60,30 mc;

34. Sup. 975,00 mq x 0,30 mc/mq = 292,50 mc;

35. Sup. 1.766,00 mq x 0,30 mc/mq = 529,80 mc;

36. Sup. 1.140,00 mq x 0,30 mc/mq = 342,00 mc;

37. Sup. 509,00 mq x 0,30 mc/mq = 152,70 mc;

38. Sup. 914,00 mq x 0,30 mc/mq = 274,20 mc;

39. Sup. 505,00 mq x 0,30 mc/mq = 151,50 mc;

40. Sup. 12,00 mq x 0,30 mc/mq = 3,60 mc;

41. Sup. 17,00 mq x 0,30 mc/mq = 5,10 mc;

Sup. totale:

36.297 mq x 0,30 mc/mq = 10.889,10 mc

IPOTESI DI STIMA N.1:

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di terreni edificabili siti nell'area Metropolitana di Roma Capitale;

I fascia, senza permesso di costruire: ***170,00 €/mc***;

(*Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – II numero 2020 – area Metropolitana di Roma Capitale, aree edificabili*).

- Cubatura edificabile totale 10.889,10 mc;

Valore di riferimento 1:

1. 694,50 mc x 170,00 €/mc = ***€ 118.065,00;***

2. 130,50 mc x 170,00 €/mc = ***€ 22.185,00;***

3. 112,20 mc x 170,00 €/mc = ***€ 19.074,00;***

4. 7,50 mc x 170,00 €/mc = ***€ 1.275,00;***

5. 22,80 mc x 170,00 €/mc = ***€ 3.876,00;***

6. 511,50 mc x 170,00 €/mc = ***€ 86.955,00;***

7. 12,60 mc x 170,00 €/mc = ***€ 2.142,00;***

8. 1.592,70 mc x 170,00 €/mc = ***€ 270.759,00;***

9. 174,00 mc x 170,00 €/mc = ***€ 29.580,00;***

10. 53,70 mc x 170,00 €/mc = ***€ 9.129,00;***

11. 7,80 mc x 170,00 €/mc = ***€ 1.326,00;***

12. 194,70 mc x 170,00 €/mc = ***€ 33.099,00;***

13. 739,50 mc x 170,00 €/mc = ***€ 125.715,00;***

14. 613,80 mc x 170,00 €/mc = ***€ 104.346,00;***

15. 96,30 mc x 170,00 €/mc = ***€ 16.371,00;***

16. 277,20 mc x 170,00 €/mc = **€ 47.124,00;**

17. 129,60 mc x 170,00 €/mc = **€ 22.032,00;**

18. 36,30 mc x 170,00 €/mc = **€ 6.171,00;**

19. 69,60 mc x 170,00 €/mc = **€ 11.832,00;**

20. 141,00 mc x 170,00 €/mc = **€ 23.970,00;**

21. 58,80 mc x 170,00 €/mc = **€ 9.996,00;**

22. 329,40 mc x 170,00 €/mc = **€ 55.998,00;**

23. 342,30 mc x 170,00 €/mc = **€ 58.191,00;**

24. 617,10 mc x 170,00 €/mc = **€ 104.907,00;**

25. 158,70 mc x 170,00 €/mc = **€ 26.979,00;**

26. 401,40 mc x 170,00 €/mc = **€ 68.238,00;**

27. 323,10 mc x 170,00 €/mc = **€ 54.927,00;**

28. 438,60 mc x 170,00 €/mc = **€ 74.562,00;**

29. 156,30 mc x 170,00 €/mc = **€ 26.571,00;**

30. 278,70 mc x 170,00 €/mc = **€ 47.379,00;**

31. 295,50 mc x 170,00 €/mc = **€ 50.235,00;**

32. 59,70 mc x 170,00 €/mc = **€ 10.149,00;**

33. 60,30 mc x 170,00 €/mc = **€ 10.251,00;**

34. 292,50 mc x 170,00 €/mc = **€ 49.725,00;**

35. 529,80 mc x 170,00 €/mc = **€ 90.066,00;**

36. 342,00 mc x 170,00 €/mc = **€ 58.140,00;**

37. 152,70 mc x 170,00 €/mc = **€ 25.959,00;**

38. 274,20 mc x 170,00 €/mc = **€ 46.614,00;**

39. 151,50 mc x 170,00 €/mc = **€ 25.755,00;**

*40. 3,60 mc x 170,00 €/mc = **€ 612,00;***

*41. 5,10 mc x 170,00 €/mc = **€ 867,00;***

TOTALE ***€ 1.851.147,00;***

- **Valore di riferimento 2**: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci [redacted] di altri terreni edificabili in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Terreno paragonabile n. 1: € 3.000.000,00 / 61.790,00 mq = 48,55 €/mq;

- Terreno paragonabile n. 4: € 39.000,00 / 800,00 mq = 48,75 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2) / 2

(48,55 €/mq + 48,75 €/mq) / 4 = 97,30 €/mq / 2 = ***48,65 €/mq***

- Area edificabile totale: 36.297,00 mq

Valore di riferimento 2:

*1. 2.315,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 112.624,75;***

*2. 435,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 21.162,75;***

*3. 374,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 18.195,10;***

*4. 25,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 1.216,25;***

5. 76,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 3.697,40;**

6. 1.705,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 82.948,25;**

7. 42,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 2.043,30;**

8. 5.309,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 258.282,85;**

9. 580,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 28.217,00;**

10. 179,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 8.708,35;**

11. 26,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 1.264,90;**

12. 649,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 31.573,85;**

13. 2.465,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 119.922,25;**

14. 2.046,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 99.537,90;**

15. 321,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 15.616,65;**

16. 924,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 44.952,60;**

17. 432,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 21.016,80;**

18. 121,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 5.886,65;**

19. 232,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 11.286,80;**

20. 470,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 22.865,50;**

21. 196,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 9.535,40;**

22. 1.098,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 53.417,70;**

23. 1.141,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 55.509,65;**

24. 2.057,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 100.073,05;**

25. 529,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 25.735,85;**

26. 1.338,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 65.093,70;**

27. 1.077,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 52.396,05;**

28. 1.462,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 71.126,30;**

*29. 521,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 25.346,65;***

*30. 929,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 45.195,85;***

*31. 985,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 47.920,25;***

*32. 199,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 9.681,35;***

*33. 201,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 9.778,65;***

*34. 975,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 47.433,75;***

*35. 1.766,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 85.915,90;***

*36. 1.140,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 55.461,00;***

*37. 509,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 24.762,85;***

*38. 914,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 44.466,10;***

*39. 505,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 24.568,25;***

*40. 12,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 583,80;***

*41. 17,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 827,05;***

TOTALE ***€ 1.765.849,05***

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 / 2 = Valore medio

1. € 118.065,00 + € 112.624,75 / 2 = **€ 115.344,88;**

2. € 22.185,00 + € 21.162,75 / 2 = **€ 21.673,88;**

3. € 19.074,00 + € 18.195,10 / 2 = **€ 18.634,55;**

4. € 1.275,00 + € 1.216,25 / 2 = **€ 1.245,63;**

5. € 3.876,00 + € 3.697,40 / 2 = **€ 3.786,70;**

6. € 86.955,00 + € 82.948,25 / 2 = **€ 84.951,63;**

7. € 2.142,00 + € 2.043,30 / 2 = **€ 2.092,65;**

8. 270.759,00 + € 258.282,85 / 2 = **€ 264.520,93;**

9. € 29.580,00 + € 28.217,00 / 2 = **€ 28.898,50;**

10. € 9.129,00 + € 8.708,35 / 2 = **€ 8.918,68;**

11. € 1.326,00 + € 1.264,90 / 2 = **€ 1.295,45;**

12. € 33.099,00 + € 31.573,85 / 2 = **€ 32.336,43;**

13. € 125.715,00 + € 119.922,25 / 2 = **€ 122.818,63;**

14. € 104.346,00 + € 99.537,90 / 2 = **€ 101.941,95;**

15. € 16.371,00 + € 15.616,65 / 2 = **€ 15.993,83;**

16. € 47.124,00 + € 44.952,60 / 2 = **€ 46.038,30;**

17. € 22.032,00 + € 21.016,80 / 2 = **€ 21.524,40;**

18. € 6.171,00 + € 5.886,65 / 2 = **€ 6.028,83;**

19. € 11.832,00 + € 11.286,80 / 2 = **€ 11.559,40;**

20. € 23.970,00 + € 22.865,50 / 2 = **€ 23.417,75;**

21. € 9.996,00 + € 9.535,40 / 2 = **€ 9.765,70;**

22. € 55.998,00 + € 53.417,70 / 2 = **€ 54.707,85;**

23. € 58.191,00 + € 55.509,65 / 2 = **€ 56.850,33;**

24. € 104.907,00 + € 100.073,05 / 2 = **€ 102.490,03;**

25. € 26.979,00 + € 25.735,85 / 2 = **€ 26.357,43;**

26. € 68.238,00 + € 65.093,70 / 2 = ***€ 66.665,85;***

27. € 54.927,00 + € 52.396,05 / 2 = ***€ 53.661,53;***

28. € 74.562,00 + € 71.126,30 / 2 = ***€ 72.844,15;***

29. € 26.571,00 + € 25.346,65 / 2 = ***€ 25.958,83;***

30. € 47.379,00 + € 45.195,85 / 2 = ***€ 46.287,43;***

31. € 50.235,00 + € 47.920,25 / 2 = ***€ 49.077,63;***

32. € 10.149,00 + € 9.681,35 / 2 = ***€ 9.915,18;***

33. € 10.251,00 + € 9.778,65 / 2 = ***€ 10.014,83;***

34. € 49.725,00 + € 47.433,75 / 2 = ***€ 48.579,38;***

35. € 90.066,00 + € 85.915,90 / 2 = ***€ 87.990,95;***

36. € 58.140,00 + € 55.461,00 / 2 = ***€ 56.800,50;***

37. € 25.959,00 + € 24.762,85 / 2 = ***€ 25.360,93;***

38. € 46.614,00 + € 44.466,10 / 2 = ***€ 45.540,05;***

39. € 25.755,00 + € 24.568,25 / 2 = ***€ 25.161,63;***

40. € 612,00 + € 583,80 / 2 = ***€ 597,90;***

41. € 867,00 + € 827,05 / 2 = ***€ 847,03;***

TOTALE ***€ 1.808.498,02***

Il totale dei 41 (quarantuno) terreni è pari a € 1.808.498,02 arrotondato a ***€ 1.810.000,00***

IPOTESI DI STIMA N. 1

€ 1.810.000,00

IPOTESI DI STIMA N.2:

Per tale ipotesi di stima si procederà per via indiretta, stimando i terreni in funzione del valore del fabbricato che sarà su di esso realizzato (complesso residenziale).

Considerato che i valori residenziali a nuovo, secondo quanto riportato dal Borsino immobiliare di Roma, nel Comune di Castel Madama C23, Comuni della Provincia settore Nord-Est è pari a:

Abitazioni – I fascia: 1.300,00 €/mq

- **Valore di riferimento 1:** Quotazioni medie dei valori residenziali con decurtazione dell'incidenza dell'area che varia dal 15% al 70% a seconda delle aree più pregiate o meno (considerata l'area d'interesse sarà applicata un percentuale del 20% pari a un coefficiente 0.80). A queste percentuali occorre, poi, sottrarre il 30% (coefficiente 0.70) per tener conto dei vari fattori di spesa quali costi di costruzione, spese tecniche, oneri concessori ecc. *"Guida alla stima delle abitazioni – V edizione – DEI"*

ESEMPIO DI CALCOLO SULL'INTERA AREA

Sup. totale area: 36.297,00 mq

Sup. edificabile: 10.889,10 mc / 3,00 m (h) = 3.629,70 mq

Valore residenziale: 1.300,00 €/mq

3.629,70 mq x 1.300,00 €/mq = € 4.718.610,00

€ 4.718.610,00 x 0.80 x 0.70 = € 2.642.421,60

Ciò detto, procederemo al calcolo per ogni singolo terreno:

Terreno n.1: *694,50 mc / 3,00 m (h) = 231,50 mq*

231,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 300.950,00

€ 300.950,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 168.532,00***

Terreno n.2: *130,50 mc / 3,00 m (h) = 43,50 mq*

43,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 56.550,00

€ 56.550,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 31.668,00***

Terreno n.3: *112,20 mc / 3,00 m (h) = 37,40 mq*

37,40 mq x 1.300,00 €/mq = € 48.620,00

€ 48.620,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 27.227,20***

Terreno n.4: *7,50 mc / 3,00 m (h) = 2,50 mq*

2,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 3.250,00

€ 3.250,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 1.820,00***

Terreno n.5: *22,80 mc / 3,00 m (h) = 7,60 mq*

7,60 mq x 1.300,00 €/mq = € 9.880,00

€ 9.880,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 5.532,80***

Terreno n.6: *511,50 mc / 3,00 m (h) = 170,50 mq*

170,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 221.650,00

€ 221.650,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 124.124,00***

Terreno n.7: *12,60 mc / 3,00 m (h) = 4,20 mq*

4,20 mq x 1.300,00 €/mq = € 5.460,00

€ 5.460,00 x 0.80 x 0.70 = **€ 3.057,60**

Terreno n.8: 1.592,70 mc / 3,00 m (h) = 530,90 mq

530,90 mq x 1.300,00 €/mq = € 690.170,00

€ 690.170,00 x 0.80 x 0.70 = **€ 386.495,20**

Terreno n.9: 174,00 mc / 3,00 m (h) = 58,00 mq

58,00 mq x 1.300,00 €/mq = € 75.400,00

€ 75.400,00 x 0.80 x 0.70 = **€ 42.224,00**

Terreno n.10: 53,70 mc / 3,00 m (h) = 17,90 mq

17,90 mq x 1.300,00 €/mq = € 23.270,00

€ 23.270,00 x 0.80 x 0.70 = **€ 13.031,20**

Terreno n.11: 7,80 mc / 3,00 m (h) = 2,60 mq

2,60 mq x 1.300,00 €/mq = € 3.380,00

€ 3.380,00 x 0.80 x 0.70 = **€ 1.892,80**

Terreno n.12: 194,70 mc / 3,00 m (h) = 64,90 mq

64,90 mq x 1.300,00 €/mq = € 84.370,00

€ 84.370,00 x 0.80 x 0.70 = **€ 47.247,20**

Terreno n.13: 739,50 mc / 3,00 m (h) = 246,50 mq

246,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 320.450,00

€ 320.450,00 x 0.80 x 0.70 = **€ 179.452,00**

Terreno n.14: *613,80 mc / 3,00 m (h) = 204,60 mq*

204,60 mq x 1.300,00 €/mq = € 265.980,00

€ 265.980,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 148.948,80***

Terreno n.15: *96,30 mc / 3,00 m (h) = 32,10 mq*

32,10 mq x 1.300,00 €/mq = € 41.730,00

€ 41.730,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 23.368,80***

Terreno n.16: *277,20 mc / 3,00 m (h) = 92,40 mq*

92,40 mq x 1.300,00 €/mq = € 120.120,00

€ 120.120,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 67.267,20***

Terreno n.17: *129,60 mc / 3,00 m (h) = 43,20 mq*

43,20 mq x 1.300,00 €/mq = € 56.160,00

€ 56.160,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 31.449,60***

Terreno n.18: *36,30 mc / 3,00 m (h) = 12,10 mq*

12,10 mq x 1.300,00 €/mq = € 15.730,00

€ 15.730,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 8.808,80***

Terreno n.19: *69,60 mc / 3,00 m (h) = 23,20 mq*

23,20 mq x 1.300,00 €/mq = € 30.160,00

€ 30.160,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 16.889,60***

Terreno n.20: *141,00 mc / 3,00 m (h) = 47,00 mq*

47,00 mq x 1.300,00 €/mq = € 61.100,00

€ 61.100,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 34.216,00***

Terreno n.21: *58,80 mc / 3,00 m (h) = 19,60 mq*

19,60 mq x 1.300,00 €/mq = € 25.480,00

€ 25.480,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 14.268,80***

Terreno n.22: *329,40 mc / 3,00 m (h) = 109,80 mq*

109,80 mq x 1.300,00 €/mq = € 142.740,00

€ 142.740,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 79.934,40***

Terreno n.23: *342,30 mc / 3,00 m (h) = 114,10 mq*

114,10 mq x 1.300,00 €/mq = € 148.330,00

€ 148.330,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 83.064,80***

Terreno n.24: *617,10 mc / 3,00 m (h) = 205,70 mq*

205,70 mq x 1.300,00 €/mq = € 267.410,00

€ 267.410,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 149.749,60***

Terreno n.25: *158,70 mc / 3,00 m (h) = 52,90 mq*

52,90 mq x 1.300,00 €/mq = € 68.770,00

€ 68.770,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 38.511,20***

Terreno n.26: *401,40 mc / 3,00 m (h) = 133,80 mq*

133,80 mq x 1.300,00 €/mq = € 173.940,00

€ 173.940,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 97.406,40***

Terreno n.27: *323,10 mc / 3,00 m (h) = 107,70 mq*

107,70 mq x 1.300,00 €/mq = € 140.010,00

€ 140.010,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 78.405,60***

Terreno n.28: *438,60 mc / 3,00 m (h) = 146,20 mq*

146,20 mq x 1.300,00 €/mq = € 190.060,00

€ 190.060,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 106.433,60***

Terreno n.29: *156,30 mc / 3,00 m (h) = 52,10 mq*

52,10 mq x 1.300,00 €/mq = € 67.730,00

€ 67.730,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 37.928,80***

Terreno n.30: *278,70 mc / 3,00 m (h) = 92,90 mq*

92,90 mq x 1.300,00 €/mq = € 120.770,00

€ 120.770,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 67.631,20***

Terreno n.31: *295,50 mc / 3,00 m (h) = 98,50 mq*

98,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 128.050,00

€ 128.050,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 71.708,00***

Terreno n.32: *59,70 mc / 3,00 m (h) = 19,90 mq*

19,90 mq x 1.300,00 €/mq = € 25.870,00

€ 25.870,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 14.487,20***

Terreno n.33: *60,30 mc / 3,00 m (h) = 20,10 mq*

20,10 mq x 1.300,00 €/mq = € 26.130,00

€ 26.130,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 14.632,80***

Terreno n.34: *292,50 mc / 3,00 m (h) = 97,50 mq*

97,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 126.750,00

€ 126.750,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 70.980,00***

Terreno n.35: *529,80 mc / 3,00 m (h) = 176,60 mq*

176,60 mq x 1.300,00 €/mq = € 229.580,00

€ 229.580,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 128.564,80***

Terreno n.36: *342,00 mc / 3,00 m (h) = 114,00 mq*

114,00 mq x 1.300,00 €/mq = € 148.200,00

€ 148.200,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 82.992,00***

Terreno n.37: *152,70 mc / 3,00 m (h) = 50,90 mq*

50,90 mq x 1.300,00 €/mq = € 66.170,00

€ 66.170,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 37.055,20***

Terreno n.38: *274,20 mc / 3,00 m (h) = 91,40 mq*

91,40 mq x 1.300,00 €/mq = € 118.820,00

€ 118.820,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 66.539,20***

Terreno n.39: *151,50 mc / 3,00 m (h) = 50,50 mq*

50,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 65.650,00

€ 65.650,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 36.764,00***

Terreno n.40: *3,60 mc / 3,00 m (h) = 1,20 mq*

1,20 mq x 1.300,00 €/mq = € 1.560,00

€ 1.560,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 873,60***

Terreno n.41: *5,10 mc / 3,00 m (h) = 1,70 mq*

1,70 mq x 1.300,00 €/mq = € 2.210,00

€ 2.210,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 1.237,60***

- **Valore di riferimento 2:** Calcolo del valore dell'area edificabile, adeguatamente scorporato di circa 1/3 (coefficiente 0.35) rispetto al valore dell'immobile realizzato. *"Guida alla stima delle abitazioni - V edizione - DEI"*

Valore residenziale: 1.300,00 €/mq

Coefficiente di svalutazione: 0.35;

ESEMPIO DI CALCOLO SULL'INTERA AREA

3.629,70 mq x 1.300,00 €/mq = € 4.718.610,00

€ 4.718.610,00 x 0.35 = € 1.651.513,50

Ciò detto, procederemo al calcolo:

Terreno n.1: *694,50 mc / 3,00 m (h) = 231,50 mq*

231,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 300.950,00

€ 300.950,00 x 0.35 = ***€ 105.332,50***

Terreno n.2: *130,50 mc / 3,00 m (h) = 43,50 mq*

43,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 56.550,00

€ 56.550,00 x 0.35 = ***€ 19.792,50***

Terreno n.3: *112,20 mc / 3,00 m (h) = 37,40 mq*

37,40 mq x 1.300,00 €/mq = € 48.620,00

€ 48.620,00 x 0.35 = ***€ 17.017,00***

Terreno n.4: *7,50 mc / 3,00 m (h) = 2,50 mq*

2,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 3.250,00

€ 3.250,00 x 0.35 = ***€ 1.137,50***

Terreno n.5: *22,80 mc / 3,00 m (h) = 7,60 mq*

7,60 mq x 1.300,00 €/mq = € 9.880,00

€ 9.880,00 x 0.35 = ***€ 3.458,00***

Terreno n.6: *511,50 mc / 3,00 m (h) = 170,50 mq*

170,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 221.650,00

€ 221.650,00 x 0.35 = ***€ 77.577,50***

Terreno n.7: *12,60 mc / 3,00 m (h) = 4,20 mq*

4,20 mq x 1.300,00 €/mq = € 5.460,00

€ 5.460,00 x 0.35 = ***€ 1.911,00***

Terreno n.8: *1.592,70 mc / 3,00 m (h) = 530,90 mq*

530,90 mq x 1.300,00 €/mq = € 690.170,00

€ 690.170,00 x 0.35 = ***€ 241.559,50***

Terreno n.9: *174,00 mc / 3,00 m (h) = 58,00 mq*

58,00 mq x 1.300,00 €/mq = € 75.400,00

€ 75.400,00 x 0.35 = ***€ 26.390,00***

Terreno n.10: *53,70 mc / 3,00 m (h) = 17,90 mq*

17,90 mq x 1.300,00 €/mq = € 23.270,00

€ 23.270,00 x 0.35 = ***€ 8.144,50***

Terreno n.11: *7,80 mc / 3,00 m (h) = 2,60 mq*

2,60 mq x 1.300,00 €/mq = € 3.380,00

€ 3.380,00 x 0.35 = **€ 1.183,00**

Terreno n.12: 194,70 mc / 3,00 m (h) = 64,90 mq

64,90 mq x 1.300,00 €/mq = € 84.370,00

€ 84.370,00 x 0.35 = **€ 29.529,50**

Terreno n.13: 739,50 mc / 3,00 m (h) = 246,50 mq

246,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 320.450,00

€ 320.450,00 x 0.35 = **€ 112.157,50**

Terreno n.14: 613,80 mc / 3,00 m (h) = 204,60 mq

204,60 mq x 1.300,00 €/mq = € 265.980,00

€ 265.980,00 x 0.35 = **€ 93.093,00**

Terreno n.15: 96,30 mc / 3,00 m (h) = 32,10 mq

32,10 mq x 1.300,00 €/mq = € 41.730,00

€ 41.730,00 x 0.35 = **€ 14.605,50**

Terreno n.16: 277,20 mc / 3,00 m (h) = 92,40 mq

92,40 mq x 1.300,00 €/mq = € 120.120,00

€ 120.120,00 x 0.35 = **€ 42.042,00**

Terreno n.17: 129,60 mc / 3,00 m (h) = 43,20 mq

43,20 mq x 1.300,00 €/mq = € 56.160,00

€ 56.160,00 x 0.35 = **€ 19.656,00**

Terreno n.18: 36,30 mc / 3,00 m (h) = 12,10 mq

12,10 mq x 1.300,00 €/mq = € 15.730,00

€ 15.730,00 x 0.35 = **€ 5.505,50**

Terreno n.19: 69,60 mc / 3,00 m (h) = 23,20 mq

23,20 mq x 1.300,00 €/mq = € 30.160,00

€ 30.160,00 x 0.35 = **€ 10.556,00**

Terreno n.20: 141,00 mc / 3,00 m (h) = 47,00 mq

47,00 mq x 1.300,00 €/mq = € 61.100,00

€ 61.100,00 x 0.35 = **€ 21.385,00**

Terreno n.21: 58,80 mc / 3,00 m (h) = 19,60 mq

19,60 mq x 1.300,00 €/mq = € 25.480,00

€ 25.480,00 x 0.35 = **€ 8.918,00**

Terreno n.22: 329,40 mc / 3,00 m (h) = 109,80 mq

109,80 mq x 1.300,00 €/mq = € 142.740,00

€ 142.740,00 x 0.35 = **€ 49.959,00**

Terreno n.23: 342,30 mc / 3,00 m (h) = 114,10 mq

114,10 mq x 1.300,00 €/mq = € 148.330,00

€ 148.330,00 x 0.35 = **€ 51.915,50**

Terreno n.24: 617,10 mc / 3,00 m (h) = 205,70 mq

205,70 mq x 1.300,00 €/mq = € 267.410,00

€ 267.410,00 x 0.35 = **€ 93.593,50**

Terreno n.25: *158,70 mc / 3,00 m (h) = 52,90 mq*

52,90 mq x 1.300,00 €/mq = € 68.770,00

€ 68.770,00 x 0.35 = ***€ 24.069,50***

Terreno n.26: *401,40 mc / 3,00 m (h) = 133,80 mq*

133,80 mq x 1.300,00 €/mq = € 173.940,00

€ 173.940,00 x 0.35 = ***€ 60.879,00***

Terreno n.27: *323,10 mc / 3,00 m (h) = 107,70 mq*

107,70 mq x 1.300,00 €/mq = € 140.010,00

€ 140.010,00 x 0.35 = ***€ 49.003,50***

Terreno n.28: *438,60 mc / 3,00 m (h) = 146,20 mq*

146,20 mq x 1.300,00 €/mq = € 190.060,00

€ 190.060,00 x 0.35 = ***€ 66.521,00***

Terreno n.29: *156,30 mc / 3,00 m (h) = 52,10 mq*

52,10 mq x 1.300,00 €/mq = € 67.730,00

€ 67.730,00 x 0.35 = ***€ 23.705,50***

Terreno n.30: *278,70 mc / 3,00 m (h) = 92,90 mq*

92,90 mq x 1.300,00 €/mq = € 120.770,00

€ 120.770,00 x 0.35 = ***€ 42.269,50***

Terreno n.31: *295,50 mc / 3,00 m (h) = 98,50 mq*

98,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 128.050,00

€ 128.050,00 x 0.35 = ***€ 44.817,50***

Terreno n.32: *59,70 mc / 3,00 m (h) = 19,90 mq*

19,90 mq x 1.300,00 €/mq = € 25.870,00

€ 25.870,00 x 0.35 = ***€ 9.054,50***

Terreno n.33: *60,30 mc / 3,00 m (h) = 20,10 mq*

20,10 mq x 1.300,00 €/mq = € 26.130,00

€ 26.130,00 x 0.35 = ***€ 9.145,50***

Terreno n.34: *292,50 mc / 3,00 m (h) = 97,50 mq*

97,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 126.750,00

€ 126.750,00 x 0.35 = ***€ 44.362,50***

Terreno n.35: *529,80 mc / 3,00 m (h) = 176,60 mq*

176,60 mq x 1.300,00 €/mq = € 229.580,00

€ 229.580,00 x 0.35 = ***€ 80.353,00***

Terreno n.36: *342,00 mc / 3,00 m (h) = 114,00 mq*

114,00 mq x 1.300,00 €/mq = € 148.200,00

€ 148.200,00 x 0.35 = ***€ 51.870,00***

Terreno n.37: *152,70 mc / 3,00 m (h) = 50,90 mq*

50,90 mq x 1.300,00 €/mq = € 66.170,00

€ 66.170,00 x 0.35 = ***€ 23.159,50***

Terreno n.38: *274,20 mc / 3,00 m (h) = 91,40 mq*

91,40 mq x 1.300,00 €/mq = € 118.820,00

€ 118.820,00 x 0.35 = ***€ 41.587,00***

Terreno n.39: *151,50 mc / 3,00 m (h) = 50,50 mq*

50,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 65.650,00

€ 65.650,00 x 0.35 = ***€ 22.977,50***

Terreno n.40: *3,60 mc / 3,00 m (h) = 1,20 mq*

1,20 mq x 1.300,00 €/mq = € 1.560,00

€ 1.560,00 x 0.35 = ***€ 546,00***

Terreno n.41: *5,10 mc / 3,00 m (h) = 1,70 mq*

1,70 mq x 1.300,00 €/mq = € 2.210,00

€ 2.210,00 x 0.35 = ***€ 773,50***

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 / 2 = Valore medio

1. € 168.532,00 + € 105.332,50 / 2 = **€ 136.932,25;**

2. € 31.668,00 + € 19.792,50 / 2 = **€ 25.730,25;**

3. € 27.227,20 + € 17.017,00 / 2 = **€ 22.122,10;**

4. € 1.820,00 + € 1.137,50 / 2 = **€ 1.478,75;**

5. € 5.532,00 + € 3.458,00 / 2 = **€ 4.495,40;**

6. € 124.124,00 + € 77.577,50 / 2 = **€ 100.850,75;**

7. € 3.057,60 + € 1.911,30 / 2 = **€ 2.484,30;**

8. 386.495,20 + € 241.559,50 / 2 = **€ 314.027,35;**

9. € 42.224,00 + € 26.390,00 / 2 = **€ 34.307,00;**

10. € 13.031,20 + € 8.144,50 / 2 = **€ 10.587,85;**

11. € 1.892,80 + € 1.183,00 / 2 = **€ 1.537,90;**

12. € 47.247,20 + € 29.529,50 / 2 = **€ 38.388,35;**

13. € 179.452,00 + € 112.157,50 / 2 = **€ 145.804,75;**

14. € 148.948,80 + € 93.093,00 / 2 = **€ 121.020,90;**

15. € 23.368,80 + € 14.605,50 / 2 = **€ 18.987,15;**

16. € 67.267,20 + € 42.042,00 / 2 = **€ 54.654,60;**

17. € 31.449,60 + € 19.656,80 / 2 = **€ 25.552,80;**

18. € 8.808,80 + € 5.505,50 / 2 = **€ 7.157,15;**

19. € 16.889,60 + € 10.556,80 / 2 = **€ 13.772,80;**

20. € 34.216,00 + € 21.385,00 / 2 = **€ 27.800,50;**

21. € 14.268,80 + € 8.918,00 / 2 = **€ 11.593,40;**

22. € 79.934,40 + € 49.959,00 / 2 = **€ 64.946,70;**

23. € 83.064,80 + € 51.915,50 / 2 = **€ 67.490,15;**

24. € 149.749,60 + € 93.593,50 / 2 = **€ 121.671,55;**

25. € 38.511,20 + € 24.069,50 / 2 = **€ 31.290,35;**

26. € 97.406,40 + € 60.879,00 / 2 = ***€ 79.142,70;***

27. € 78.405,60 + € 49.003,50 / 2 = ***€ 63.704,55;***

28. € 106.433,60 + € 66.521,00 / 2 = ***€ 86.477,30;***

29. € 37.928,80 + € 23.705,50 / 2 = ***€ 30.817,15;***

30. € 67.631,20 + € 42.269,50 / 2 = ***€ 54.950,35;***

31. € 71.708,00 + € 44.817,50 / 2 = ***€ 58.262,75;***

32. € 14.487,20 + € 9.054,50 / 2 = ***€ 11.770,85;***

33. € 14.632,80 + € 9.145,50 / 2 = ***€ 11.889,15;***

34. € 70.980,00 + € 44.362,50 / 2 = ***€ 57.671,25;***

35. € 128.564,80 + € 80.353,00 / 2 = ***€ 104.458,90;***

36. € 82.992,00 + € 51.870,00 / 2 = ***€ 67.431,00;***

37. € 37.055,20 + € 23.159,50 / 2 = ***€ 30.107,35;***

38. € 66.539,20 + € 41.587,00 / 2 = ***€ 54.063,10;***

39. € 36.764,00 + € 22.977,50 / 2 = ***€ 29.870,75;***

40. € 873,60 + € 546,00 / 2 = ***€ 709,80;***

41. € 1.237,60 + € 773,50 / 2 = ***€ 1.005,55;***

TOTALE ***€ 2.146.967,55***

Il totale dei 41 (quarantuno) terreni è pari a € 2.146.967,55 arrotondato a ***€ 2.150.000,00***

IPOTESI DI STIMA N. 2

€ 2.150.000,00

CONCLUSIONI:

Ipotesi di stima n. 1: **€ 1.810.000,00**

Ipotesi di stima n. 2: **€ 2.150.000,00**

€ 1.810.000,00 + € 2.150.000,00 / 2 = € 1.980.000,00

arrotondato a ***€ 2.000.000,00***

VALORE FINALE DI STIMA:

€ 2.000.000,00

Roma 24.03.2021

Il Tecnico

[redacted]

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

[redacted]

Giudice Delegato: [redacted]

Curatori del fallimento:
avv. prof [redacted]
dott. [redacted]

Fallimento n° 733/2019

INTEGRAZIONE

[redacted]

ISTANZA DI INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA

A seguito della perizia già depositata lo scrivente ritiene opportuno integrare la presente istanza per precisare il valore di stima dei singoli terreni di proprietà della [redacted] censiti al N.C.T. del Comune di Castel Madama (RM) con i seguenti identificativi:

1) **Terreno:** Foglio 5, part. 740, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 23 ca 15, R.D. € 18,53 - R.A. € 4,18;
2) **Terreno:** Foglio 5, part. 1194, qualità Vigneto, classe 1, superficie are 04 ca 35, R.D. € 4,27 - R.A. € 3,26;
3) **Terreno:** Foglio 5, part. 1195, qualità Vigneto, classe 1, superficie are 03 ca 74, R.D. € 3,67 - R.A. € 2,80;
4) **Terreno:** Foglio 5, part. 1196, qualità Vigneto, classe 1, superficie are 00 ca 25, R.D. € 0,25 - R.A. € 0,19;
5) **Terreno:** Foglio 5, part. 1197, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 00 ca 76, R.D. € 0,61 - R.A. € 0,14;
6) **Terreno:** Foglio 5, part. 1198, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 17 ca 05, R.D. € 13,65 - R.A. € 3,08;
7) **Terreno:** Foglio 5, part. 1199, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 00 ca 42, R.D. € 0,34 - R.A. € 0,08;
8) **Terreno:** Foglio 5, part. 1200, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 53 ca 09, R.D. € 42,50 - R.A. € 9,60;
9) **Terreno:** Foglio 5, part. 1201, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 05 ca 80, R.D. € 4,64 - R.A. € 1,05;
10) **Terreno:** Foglio 5, part. 1202, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 01 ca 79, R.D. € 1,43 - R.A. € 0,32;

11) **Terreno:** Foglio 5, part. 1203, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 00 ca 26, R.D. € 0,21 – R.A. € 0,05;

12) **Terreno:** Foglio 5, part. 1204, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 06 ca 49, R.D. € 5,20 – R.A. € 1,17;

13) **Terreno:** Foglio 5, part. 1205, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 24 ca 65, R.D. € 19,73 – R.A. € 4,46;

14) **Terreno:** Foglio 5, part. 1206, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 20 ca 46, R.D. € 16,38 – R.A. € 3,70;

15) **Terreno:** Foglio 5, part. 1207, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 03 ca 21, R.D. € 2,57 – R.A. € 0,58;

16) **Terreno:** Foglio 5, part. 1208, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 09 ca 24, R.D. € 7,40 – R.A. € 1,67;

17) **Terreno:** Foglio 5, part. 1209, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 04 ca 32, R.D. € 3,46 – R.A. € 0,78;

18) **Terreno:** Foglio 5, part. 1210, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 01 ca 21, R.D. € 0,97 – R.A. € 0,22;

- Calcolo superfici terreni:

1. Terreno – Fg 5, part. 740 – Sup. 2.315,00 mq;
2. Terreno – Fg 5, part. 1194 – Sup. 435,00 mq;
3. Terreno – Fg 5, part. 1195 – Sup. 374,00 mq;
4. Terreno – Fg 5, part. 1196 – Sup. 25,00 mq;
5. Terreno – Fg 5, part. 1197 – Sup. 76,00 mq;
6. Terreno – Fg 5, part. 1198 – Sup. 1.705,00 mq;
7. Terreno – Fg 5, part. 1199 – Sup. 42,00 mq;
8. Terreno – Fg 5, part. 1200 – Sup. 5.309,00 mq;
9. Terreno – Fg 5, part. 1201 – Sup. 580,00 mq;
10. Terreno – Fg 5, part. 1202 – Sup. 179,00 mq;
11. Terreno – Fg 5, part. 1203 – Sup. 26,00 mq;
12. Terreno – Fg 5, part. 1204 – Sup. 649,00 mq;
13. Terreno – Fg 5, part. 1205 – Sup. 2.465,00 mq;
14. Terreno – Fg 5, part. 1206 – Sup. 2.046,00 mq;
15. Terreno – Fg 5, part. 1207 – Sup. 321,00 mq;
16. Terreno – Fg 5, part. 1208 – Sup. 924,00 mq;
17. Terreno – Fg 5, part. 1209 – Sup. 432,00 mq;
18. Terreno – Fg 5, part. 1210 – Sup. 121,00 mq;

***

Relazione di stima

I terreni precedentemente elencati sono stati valutati con il metodo seguente:

OGGETTO DELLA STIMA:

Terreni edificabili censiti al N.C.T. del Comune di Castel Madama (RM), località Frainili, per una superficie complessiva di mq 18.024,00.

Calcolo della superficie commerciale:

1. Terreno – Fg 5, part. 740 – Sup. 2.315,00 mq;
2. Terreno – Fg 5, part. 1194 – Sup. 435,00 mq;
3. Terreno – Fg 5, part. 1195 – Sup. 374,00 mq;
4. Terreno – Fg 5, part. 1196 – Sup. 25,00 mq;
5. Terreno – Fg 5, part. 1197 – Sup. 76,00 mq;
6. Terreno – Fg 5, part. 1198 – Sup. 1.705,00 mq;
7. Terreno – Fg 5, part. 1199 – Sup. 42,00 mq;
8. Terreno – Fg 5, part. 1200 – Sup. 5.309,00 mq;
9. Terreno – Fg 5, part. 1201 – Sup. 580,00 mq;
10. Terreno – Fg 5, part. 1202 – Sup. 179,00 mq;
11. Terreno – Fg 5, part. 1203 – Sup. 26,00 mq;
12. Terreno – Fg 5, part. 1204 – Sup. 649,00 mq;
13. Terreno – Fg 5, part. 1205 – Sup. 2.465,00 mq;
14. Terreno – Fg 5, part. 1206 – Sup. 2.046,00 mq;
15. Terreno – Fg 5, part. 1207 – Sup. 321,00 mq;
16. Terreno – Fg 5, part. 1208 – Sup. 924,00 mq;
17. Terreno – Fg 5, part. 1209 – Sup. 432,00 mq;
18. Terreno – Fg 5, part. 1210 – Sup. 121,00 mq;

– TOTALE superficie commerciale 18.024,00 mq.

Le Norme tecniche di attuazione del Comune di Castel Madama, la zona C in cui ricadono i terreni oggetto di stima, quantificano il parametro dell'indice di densità territoriale pari a: 0,30 mc/mq;
Pertanto dalla superficie totale di 18.024,00 mq dell'area oggetto di stima, sarà possibile edificare:

Sup. terreno x idt = mc edificabili

1. Sup. 2.315,00 mq x 0,30 mc/mq = 694,50 mc;
2. Sup. 435,00 mq x 0,30 mc/mq = 130,50 mc;
3. Sup. 374,00 mq x 0,30 mc/mq = 112,20 mc;
4. Sup. 25,00 mq x 0,30 mc/mq = 7,50 mc;
5. Sup. 76,00 mq x 0,30 mc/mq = 22,80 mc;
6. Sup. 1.705,00 mq x 0,30 mc/mq = 511,50 mc;
7. Sup. 42,00 mq x 0,30 mc/mq = 12,60 mc;
8. Sup. 5.309,00 mq x 0,30 mc/mq = 1.592,70 mc;
9. Sup. 580,00 mq x 0,30 mc/mq = 174,00 mc;
10. Sup. 179,00 mq x 0,30 mc/mq = 53,70 mc;
11. Sup. 26,00 mq x 0,30 mc/mq = 7,80 mc;
12. Sup. 649,00 mq x 0,30 mc/mq = 194,70 mc;
13. Sup. 2.465,00 mq x 0,30 mc/mq = 739,50 mc;
14. Sup. 2.046,00 mq x 0,30 mc/mq = 613,80 mc;
15. Sup. 321,00 mq x 0,30 mc/mq = 96,30 mc;
16. Sup. 924,00 mq x 0,30 mc/mq = 277,20 mc;
17. Sup. 432,00 mq x 0,30 mc/mq = 129,60 mc;
18. Sup. 121,00 mq x 0,30 mc/mq = 36,30 mc;

Sup. totale:
18.024 mq x 0,30 mc/mq = 5.407,20 mc

IPOTESI DI STIMA N.1:

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di terreni edificabili siti nell'area Metropolitana di Roma Capitale;

I fascia, senza permesso di costruire: ***170,00 €/mc***;

(*Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – II numero 2020 – area Metropolitana di Roma Capitale, aree edificabili*).

- Cubatura edificabile totale 5.407,20 mc;

Valore di riferimento 1:

1. 694,50 mc x 170,00 €/mc = ***€ 118.065,00;***

2. 130,50 mc x 170,00 €/mc = ***€ 22.185,00;***

3. 112,20 mc x 170,00 €/mc = ***€ 19.074,00;***

4. 7,50 mc x 170,00 €/mc = ***€ 1.275,00;***

5. 22,80 mc x 170,00 €/mc = ***€ 3.876,00;***

6. 511,50 mc x 170,00 €/mc = ***€ 86.955,00;***

7. 12,60 mc x 170,00 €/mc = ***€ 2.142,00;***

8. 1.592,70 mc x 170,00 €/mc = ***€ 270.759,00;***

9. 174,00 mc x 170,00 €/mc = ***€ 29.580,00;***

10. 53,70 mc x 170,00 €/mc = ***€ 9.129,00;***

11. 7,80 mc x 170,00 €/mc = ***€ 1.326,00;***

12. 194,70 mc x 170,00 €/mc = ***€ 33.099,00;***

13. 739,50 mc x 170,00 €/mc = ***€ 125.715,00;***

14. 613,80 mc x 170,00 €/mc = ***€ 104.346,00;***

15. 96,30 mc x 170,00 €/mc = ***€ 16.371,00;***

*16. 277,20 mc x 170,00 €/mc = **€ 47.124,00;***

*17. 129,60 mc x 170,00 €/mc = **€ 22.032,00;***

*18. 36,30 mc x 170,00 €/mc = **€ 6.171,00;***

*TOTALE **€ 919.224,00;***

- **Valore di riferimento 2**: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri terreni edificabili in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Terreno paragonabile n. 1: € 3.000.000,00 / 61.790,00 mq = 48,55 €/mq;

- Terreno paragonabile n. 2: € 39.000,00 / 800,00 mq = 48,75 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2) / 2

(48,55 €/mq + 48,75 €/mq) / 4 = 97,30 €/mq / 2 = ***48,65 €/mq***

- Area edificabile totale: 36.297,00 mq

Valore di riferimento 2:

*1. 2.315,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 112.624,75;***

*2. 435,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 21.162,75;***

*3. 374,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 18.195,10;***

*4. 25,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 1.216,25;***

*5. 76,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 3.697,40;***

6. 1.705,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 82.948,25;**

7. 42,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 2.043,30;**

8. 5.309,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 258.282,85;**

9. 580,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 28.217,00;**

10. 179,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 8.708,35;**

11. 26,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 1.264,90;**

12. 649,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 31.573,85;**

13. 2.465,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 119.922,25;**

14. 2.046,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 99.537,90;**

15. 321,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 15.616,65;**

16. 924,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 44.952,60;**

17. 432,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 21.016,80;**

18. 121,00 mq x 48,65 €/mq = **€ 5.886,65;**

TOTALE	**€ 876.867,60**

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 / 2 = Valore medio

1. € 118.065,00 + € 112.624,75 / 2 = **€ 115.344,88;**

2. € 22.185,00 + € 21.162,75 / 2 = **€ 21.673,88;**

3. € 19.074,00 + € 18.195,10 / 2 = ***€ 18.634,55;***

4. € 1.275,00 + € 1.216,25 / 2 = ***€ 1.245,63;***

5. € 3.876,00 + € 3.697,40 / 2 = ***€ 3.786,70;***

6. € 86.955,00 + € 82.948,25 / 2 = ***€ 84.951,63;***

7. € 2.142,00 + € 2.043,30 / 2 = ***€ 2.092,65;***

8. 270.759,00 + € 258.282,85 / 2 = ***€ 264.520,93;***

9. € 29.580,00 + € 28.217,00 / 2 = ***€ 28.898,50;***

10. € 9.129,00 + € 8.708,35 / 2 = ***€ 8.918,68;***

11. € 1.326,00 + € 1.264,90 / 2 = ***€ 1.295,45;***

12. € 33.099,00 + € 31.573,85 / 2 = ***€ 32.336,43;***

13. € 125.715,00 + € 119.922,25 / 2 = ***€ 122.818,63;***

14. € 104.346,00 + € 99.537,90 / 2 = ***€ 101.941,95;***

15. € 16.371,00 + € 15.616,65 / 2 = ***€ 15.993,83;***

16. € 47.124,00 + € 44.952,60 / 2 = ***€ 46.038,30;***

17. € 22.032,00 + € 21.016,80 / 2 = ***€ 21.524,40;***

18. € 6.171,00 + € 5.886,65 / 2 = ***€ 6.028,83;***

TOTALE ***€ 898.045,85;***

Il totale dei 18 (diciotto) terreni è pari a € 898.045,85 arrotondato a ***€ 898.000,00***

IPOTESI DI STIMA N. 1

€ 898.000,00

IPOTESI DI STIMA N.2:

Per tale ipotesi di stima si procederà per via indiretta, stimando i terreni in funzione del valore del fabbricato che sarà su di esso realizzato (complesso residenziale).

Considerato che i valori residenziali a nuovo, secondo quanto riportato dal Borsino immobiliare di Roma, nel Comune di Castel Madama C23, Comuni della Provincia settore Nord-Est è pari a:

Abitazioni – I fascia: 1.300,00 €/mq

- **Valore di riferimento 1:** Quotazioni medie dei valori residenziali con decurtazione dell'incidenza dell'area che varia dal 15% al 70% a seconda delle aree più pregiate o meno (considerata l'area d'interesse sarà applicata un percentuale del 20% pari a un coefficiente 0.80). A queste percentuali occorre, poi, sottrarre il 30% (coefficiente 0.70) per tener conto dei vari fattori di spesa quali costi di costruzione, spese tecniche, oneri concessori ecc. *"Guida alla stima delle abitazioni – V edizione – DEI"*

ESEMPIO DI CALCOLO SULL'INTERA AREA

Sup. totale area: 18.024,00 mq

Sup. edificabile: 5.407,20 mc / 3,00 m (h) = 1.802,40 mq

Valore residenziale: 1.300,00 €/mq

1.802,40 mq x 1.300,00 €/mq = € 2.343.120,00

€ 2.343.120,00 x 0.80 x 0.70 = € 1.312.147,20

Ciò detto, procederemo al calcolo per ogni singolo terreno:

Terreno n.1: *694,50 mc / 3,00 m (h) = 231,50 mq*

231,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 300.950,00

€ 300.950,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 168.532,00***

Terreno n.2: *130,50 mc / 3,00 m (h) = 43,50 mq*

43,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 56.550,00

€ 56.550,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 31.668,00***

Terreno n.3: *112,20 mc / 3,00 m (h) = 37,40 mq*

37,40 mq x 1.300,00 €/mq = € 48.620,00

€ 48.620,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 27.227,20***

Terreno n.4: *7,50 mc / 3,00 m (h) = 2,50 mq*

2,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 3.250,00

€ 3.250,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 1.820,00***

Terreno n.5: *22,80 mc / 3,00 m (h) = 7,60 mq*

7,60 mq x 1.300,00 €/mq = € 9.880,00

€ 9.880,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 5.532,80***

Terreno n.6: *511,50 mc / 3,00 m (h) = 170,50 mq*

170,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 221.650,00

€ 221.650,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 124.124,00***

Terreno n.7: *12,60 mc / 3,00 m (h) = 4,20 mq*

4,20 mq x 1.300,00 €/mq = € 5.460,00

€ 5.460,00 x 0.80 x 0.70 = **€ 3.057,60**

Terreno n.8: 1.592,70 mc / 3,00 m (h) = 530,90 mq

530,90 mq x 1.300,00 €/mq = € 690.170,00

€ 690.170,00 x 0.80 x 0.70 = **€ 386.495,20**

Terreno n.9: 174,00 mc / 3,00 m (h) = 58,00 mq

58,00 mq x 1.300,00 €/mq = € 75.400,00

€ 75.400,00 x 0.80 x 0.70 = **€ 42.224,00**

Terreno n.10: 53,70 mc / 3,00 m (h) = 17,90 mq

17,90 mq x 1.300,00 €/mq = € 23.270,00

€ 23.270,00 x 0.80 x 0.70 = **€ 13.031,20**

Terreno n.11: 7,80 mc / 3,00 m (h) = 2,60 mq

2,60 mq x 1.300,00 €/mq = € 3.380,00

€ 3.380,00 x 0.80 x 0.70 = **€ 1.892,80**

Terreno n.12: 194,70 mc / 3,00 m (h) = 64,90 mq

64,90 mq x 1.300,00 €/mq = € 84.370,00

€ 84.370,00 x 0.80 x 0.70 = **€ 47.247,20**

Terreno n.13: 739,50 mc / 3,00 m (h) = 246,50 mq

246,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 320.450,00

€ 320.450,00 x 0.80 x 0.70 = **€ 179.452,00**

Terreno n.14: *613,80 mc / 3,00 m (h) = 204,60 mq*

204,60 mq x 1.300,00 €/mq = € 265.980,00

€ 265.980,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 148.948,80***

Terreno n.15: *96,30 mc / 3,00 m (h) = 32,10 mq*

32,10 mq x 1.300,00 €/mq = € 41.730,00

€ 41.730,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 23.368,80***

Terreno n.16: *277,20 mc / 3,00 m (h) = 92,40 mq*

92,40 mq x 1.300,00 €/mq = € 120.120,00

€ 120.120,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 67.267,20***

Terreno n.17: *129,60 mc / 3,00 m (h) = 43,20 mq*

43,20 mq x 1.300,00 €/mq = € 56.160,00

€ 56.160,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 31.449,60***

Terreno n.18: *36,30 mc / 3,00 m (h) = 12,10 mq*

12,10 mq x 1.300,00 €/mq = € 15.730,00

€ 15.730,00 x 0.80 x 0.70 = ***€ 8.808,80***

- **Valore di riferimento 2:** Calcolo del valore dell'area edificabile, adeguatamente scorporato di circa 1/3 (coefficiente 0.35) rispetto al valore dell'immobile realizzato. *"Guida alla stima delle abitazioni - V edizione - DEI"*

Valore residenziale: 1.300,00 €/mq

Coefficiente di svalutazione: 0.35;

ESEMPIO DI CALCOLO SULL'INTERA AREA

1.802,40 mq x 1.300,00 €/mq = € 2.343.120,00

€ 2.343.120,00 x 0.35 = € 1.651.513,50

Ciò detto, procederemo al calcolo:

Terreno n.1: *694,50 mc / 3,00 m (h) = 231,50 mq*

231,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 300.950,00

€ 300.950,00 x 0.35 = ***€ 105.332,50***

Terreno n.2: *130,50 mc / 3,00 m (h) = 43,50 mq*

43,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 56.550,00

€ 56.550,00 x 0.35 = ***€ 19.792,50***

Terreno n.3: *112,20 mc / 3,00 m (h) = 37,40 mq*

37,40 mq x 1.300,00 €/mq = € 48.620,00

€ 48.620,00 x 0.35 = ***€ 17.017,00***

Terreno n.4: *7,50 mc / 3,00 m (h) = 2,50 mq*

2,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 3.250,00

€ 3.250,00 x 0.35 = ***€ 1.137,50***

Terreno n.5: *22,80 mc / 3,00 m (h) = 7,60 mq*

7,60 mq x 1.300,00 €/mq = € 9.880,00

€ 9.880,00 x 0.35 = ***€ 3.458,00***

Terreno n.6: *511,50 mc / 3,00 m (h) = 170,50 mq*

170,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 221.650,00

€ 221.650,00 x 0.35 = ***€ 77.577,50***

Terreno n.7: *12,60 mc / 3,00 m (h) = 4,20 mq*

4,20 mq x 1.300,00 €/mq = € 5.460,00

€ 5.460,00 x 0.35 = ***€ 1.911,00***

Terreno n.8: *1.592,70 mc / 3,00 m (h) = 530,90 mq*

530,90 mq x 1.300,00 €/mq = € 690.170,00

€ 690.170,00 x 0.35 = ***€ 241.559,50***

Terreno n.9: *174,00 mc / 3,00 m (h) = 58,00 mq*

58,00 mq x 1.300,00 €/mq = € 75.400,00

€ 75.400,00 x 0.35 = ***€ 26.390,00***

Terreno n.10: *53,70 mc / 3,00 m (h) = 17,90 mq*

17,90 mq x 1.300,00 €/mq = € 23.270,00

€ 23.270,00 x 0.35 = ***€ 8.144,50***

Terreno n.11: *7,80 mc / 3,00 m (h) = 2,60 mq*

2,60 mq x 1.300,00 €/mq = € 3.380,00

€ 3.380,00 x 0.35 = ***€ 1.183,00***

Terreno n.12: *194,70 mc / 3,00 m (h) = 64,90 mq*

64,90 mq x 1.300,00 €/mq = € 84.370,00

€ 84.370,00 x 0.35 = ***€ 29.529,50***

Terreno n.13: *739,50 mc / 3,00 m (h) = 246,50 mq*

246,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 320.450,00

€ 320.450,00 x 0.35 = ***€ 112.157,50***

Terreno n.14: *613,80 mc / 3,00 m (h) = 204,60 mq*

204,60 mq x 1.300,00 €/mq = € 265.980,00

€ 265.980,00 x 0.35 = ***€ 93.093,00***

Terreno n.15: *96,30 mc / 3,00 m (h) = 32,10 mq*

32,10 mq x 1.300,00 €/mq = € 41.730,00

€ 41.730,00 x 0.35 = ***€ 14.605,50***

Terreno n.16: *277,20 mc / 3,00 m (h) = 92,40 mq*

92,40 mq x 1.300,00 €/mq = € 120.120,00

€ 120.120,00 x 0.35 = ***€ 42.042,00***

Terreno n.17: *129,60 mc / 3,00 m (h) = 43,20 mq*

43,20 mq x 1.300,00 €/mq = € 56.160,00

€ 56.160,00 x 0.35 = ***€ 19.656,00***

Terreno n.18: *36,30 mc / 3,00 m (h) = 12,10 mq*

12,10 mq x 1.300,00 €/mq = € 15.730,00

€ 15.730,00 x 0.35 = ***€ 5.505,50***

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 / 2 = Valore medio

1. € 168.532,00 + € 105.332,50 / 2 = ***€ 136.932,25;***

2. € 31.668,00 + € 19.792,50 / 2 = ***€ 25.730,25;***

3. € 27.227,20 + € 17.017,00 / 2 = ***€ 22.122,10;***

4. € 1.820,00 + € 1.137,50 / 2 = ***€ 1.478,75;***

5. € 5.532,00 + € 3.458,00 / 2 = ***€ 4.495,40;***

6. € 124.124,00 + € 77.577,50 / 2 = ***€ 100.850,75;***

7. € 3.057,60 + € 1.911,30 / 2 = ***€ 2.484,30;***

8. 386.495,20 + € 241.559,50 / 2 = ***€ 314.027,35;***

9. € 42.224,00 + € 26.390,00 / 2 = ***€ 34.307,00;***

10. € 13.031,20 + € 8.144,50 / 2 = ***€ 10.587,85;***

11. € 1.892,80 + € 1.183,00 / 2 = ***€ 1.537,90;***

12. € 47.247,20 + € 29.529,50 / 2 = ***€ 38.388,35;***

13. € 179.452,00 + € 112.157,50 / 2 = ***€ 145.804,75;***

14. € 148.948,80 + € 93.093,00 / 2 = ***€ 121.020,90;***

15. € 23.368,80 + € 14.605,50 / 2 = ***€ 18.987,15;***

16. € 67.267,20 + € 42.042,00 / 2 = ***€ 54.654,60;***

17. € 31.449,60 + € 19.656,80 / 2 = ***€ 25.552,80;***

18. € 8.808,80 + € 5.505,50 / 2 = ***€ 7.157,15;***

TOTALE ***€ 1.066.119,60;***

Il totale dei 18 (diciotto) terreni è pari a € 1.066.119,60 arrotondato a ***€ 1.066.000,00***

IPOTESI DI STIMA N. 2

€ 1.066.000,00

CONCLUSIONI:

Ipotesi di stima n. 1: **€ 898.000,00**

Ipotesi di stima n. 2: **€ 1.066.000,00**

€ 898.000,00 + € 1.066.000,00 / 2 = ***€ 982.000,00***

VALORE FINALE DI STIMA:

€ 982.000,00

Roma 24.05.2021

Il Tecnico

[redacted]