

**Tribunale di Civitavecchia**

**Sezione Fallimentare**

**FALLIMENTO N. 27/2021 -** XXXXXXXXXX

**COMUNE DI LADISPOLI**  
**(Città metropolitana di Roma Capitale)**

**REDAZIONE PERIZIA DI STIMA DEL TERRENO SITO NEL**  
**COMUNE DI LADISPOLI**  
**IN LOCALITA' PIANE DI VACCINA**  
**FINALIZZATA A QUANTIFICARE AI FINI DI UNA FUTURA**  
**VENDITA IL PREZZO DI MERCATO CON ACCERTAMENTO**  
**DEI VARI REQUISITI URBANISTICI -AMBIENTALI**

**Incarico conferito dal Curatore Avv. Maria Eugenia Milo**  
**autorizzata**  
**dall'illustrissimo Giudice Delegato Riccardo Rosetti**

**il Perito Arch. Carlo Pisacane**

## PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Carlo Pisacane, iscritto all'Ordine professionale degli Architetti della provincia di Roma al n.10420, con studio tecnico in Santa Marinella (Roma) in Vialetto Rucellai n. 4, C.F. PSCRL62B10H501I, a seguito di incarico conferito dal curatore Avv. Maria Eugenia Milo autorizzata dall'illustrissimo Giudice Delegato Riccardo Rosetti del Tribunale di Civitavecchia - Sezione fallimentare, ha redatto la presente Perizia di Stima finalizzata a quantificare ai fini di una futura vendita, il prezzo di mercato con accertamento dei vari requisiti urbanistici - ambientali, del terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 58 particella 645 nel Comune di Ladispoli (Roma), ricadente nel Piano Particolareggiato per insediamenti produttivi, artigianali e industriali "Piane di Vaccina" ed identificato con il numero lotto7.

Dopo aver proceduto, ai sopralluoghi, ai rilievi fotografici, agli accertamenti, alle valutazioni del caso, redige la seguente Perizia.

## IDENTIFICAZIONE

Il terreno risulta censito al C.T. al Foglio 58 particella 645 del Comune di Ladispoli ed identificato come nell'estratto di mappa e visura catastale di seguito riportati:

### *Stralcio estratto di mappa Comune di Ladispoli con individuazione del terreno oggetto di stima Foglio 58, Particella 645*



*Visura Catasto Terreni Comune di Ladispoli del terreno oggetto di stima  
Foglio 58, Particella 645*



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 04/07/2023  
Ora: 12:16:39  
Numero Pratica: T185906/2023  
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **04/07/2023**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/07/2023**

**Dati identificativi:** Comune di LADISPOLI (M212) (RM)  
Foglio 58 Particella 645

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale Euro 28,89  
          agrario Euro 18,24

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** <A1<sup>\*)</sup>

Particella con qualità: ORTO        di classe U  
Superficie: 2.943 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TERRITORIALE del 27/05/1970 in atti dal 07/10/2020 LEGGE N. 240 DEL 8 MAGGIO 1970 proveniente dal comune di Cerveteri C552; trasferito al comune di Ladispoli M212. (n. 3/2020)

> **Dati identificativi**

Comune di LADISPOLI (M212) (RM)  
Foglio 58 Particella 645

VARIAZIONE TERRITORIALE del 27/05/1970 in atti dal 07/10/2020 LEGGE N. 240 DEL 8 MAGGIO 1970 proveniente dal comune di Cerveteri C552; trasferito al comune di Ladispoli M212. (n. 3/2020)

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale Euro 28,89  
          agrario Euro 18,24

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** <A1<sup>\*)</sup>

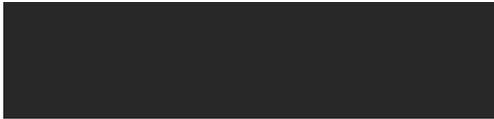
Particella con qualità: ORTO        di classe U  
Superficie: 2.943 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE TERRITORIALE del 27/05/1970 in atti dal 07/10/2020 LEGGE N. 240 DEL 8 MAGGIO 1970 proveniente dal comune di Cerveteri C552; trasferito al comune di Ladispoli M212. (n. 3/2020)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

---

>



1. VARIAZIONE TERRITORIALE del 27/05/1970 in atti dal 07/10/2020 LEGGE N. 240 DEL 6 MAGGIO 1970 proveniente dal comune di Cerveteri C552; trasferito al comune di Ladispoli M212. (n. 3/2020)

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

a) <A1:

## DESCRIZIONE

Il lotto di terreno oggetto della presente Perizia di Stima, ha una superficie catastale di mq. 2.943, presenta un andamento pianeggiante, è accessibile dalla via Antonio Gramsci, in un comparto urbanizzato dotato di illuminazione pubblica e quasi interamente edificato.

Il contesto formato da immobili per insediamenti produttivi, artigianali e industriali, è servito da una comoda viabilità ed è posto nelle vicinanze della zona abitata denominata "Miami" e della Strada statale Aurelia.

ed identificato con il numero lotto 7.

Il lotto di terreno è contraddistinto con il numero lotto 7 (sette) nel Piano Particolareggiato per insediamenti produttivi, artigianali e industriali "Piane di Vaccina" e censito al catasto terreni al Foglio n. 58 Particella 645.

## DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA E VINCOLI

Il terreno suddetto, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ladispoli il 26/04/2023, come dagli strumenti urbanistici in vigore Ricade in:

*Zona E produttiva – sottozona E1 industriale, artigianale:*

- *Piano Regolatore Generale adottato il 30/04/1976 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 2453 del 06/06/1978;*
- *Variante Generale (in itinere) adottata con deliberazione di C.C. n. 15/2010 e n. 16/2010 e successiva riadozione delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 31/07/2019.*
- *Piano Particolareggiato per insediamenti produttivi artigianali e industriali "Piane di Vaccina" adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 24/07/2000 e presa d'atto del silenzio assenso regionale con delibera di C.C. n. 39 del 29/06/2001 e successiva variante approvata con delibera di C.C. n. 9 del 21/02/2002*

Il terreno suddetto, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ladispoli il 26/04/2023, risulta gravato dai seguenti vincoli:

- ***Vincolo Paesaggistico fascia di rispetto corsi acque pubbliche per le disposizioni di cui al D.lvo 42/2004 - PTPR adottato con DGR n 5556/2007 e DGR N 1025/2007 e ss mm ii - (PTP ambito territoriale n 2 Litorale Nord - LR 6/07/98 n 24)*** dal vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PTPR), Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n. 36 del 28/04/2022; Rettificato con DGR 670 del 02/08/2022 pubblicata sul BURL n. 66 del 09/08/2022 ai sensi dell'Articolo 36 (Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua)
- ***Area sottoposta tutela per pericolo inondazione - Area a pericolo B1 - PAI legge 183/89.*** dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dei bacini regionali del Lazio approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n° 17 del 04/04/2012 (B.U.R.L. 21 del 07/06/2012 S.O. n° 35) e s.m.i.

Inoltre, come riportato nel certificato rilasciato dal Comune di Ladispoli del 05/03/2019, **il terreno non è gravato da usi civici.**

# CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



## COMUNE DI LADISPOLI

Città Metropolitana di Roma Capitale  
AREA III – SETTORE I – UFFICIO II  
Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Catasto

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

**IL DIRIGENTE DELL'AREA III**



Vista la richiesta dell'arch. Carlo Pisacane (prot.19481/2023), in carta uso bollo per gli usi amministrativi consentiti;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 380/2001;

Visti gli atti d'Ufficio,

### CERTIFICA

Che l'area distinta al Catasto di questo Comune al Foglio n° 58 con le particelle 645, ricade in zona con la seguente destinazione urbanistica:

#### A) STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE:

- Piano Regolatore Generale adottato il 30.04.1976 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n°2453 del 06.06.1978;

- Variante Generale (in itinere) adottata con delib. di C.C. n.15/2010 e n.16/2010 e *succ.va ri-adozione* delibera di Consiglio Comunale n.29 del 31.07.2019;

- Piano Particolareggiato per insediamenti produttivi artigianali e industriali "Piane di Vaccina" adottato con delib. di Consiglio Comunale n.60 del 24/07/2000 e presa d'atto del silenzio assenso regionale con delib. di C.C. n.39 del 29/06/2001 e *succ. variante approvata* con delib. di C.C. n.9 del 21/02/2002 (*disciplinato dal Regolamento per l'assegnazione in proprietà di aree per l'insediamento di piccola industria, artigianato e commercio, così come modificato dalla delibera di C.C. n.8 del 27.01.2005*);

#### B) DESTINAZIONE URBANISTICA:

- Zona E produttiva – sottozona E1 industriale, artigianale;
- i.f.f.: Mc./mq.2 di cui 0,25 destinato a residenza (alloggio custode) - Lotto minimo mq. 2000.

#### C) VINCOLI:

- Vincolo paesaggistico - *fascia di rispetto corsi acque pubbliche* per le disposizioni di cui al D.lvo 42/04 - P.T.P.R. adottato con D.G.R. n.556/2007 e D.G.R. n.1025/2007 e ss.mm.ii. – (P.T.P. ambito Territoriale n.2- Litorale Nord – L.R. 6/07/98 n.24);

- Area sottoposta a tutela per pericolo d'inondazione – Area a pericolo B 1 – P.A.I. - legge 183/89.

Ladispoli, li 26/04/2023

Il tecnico Istruttore  
(geom. Daniele Nesti)



IL DIRIGENTE DELL'AREA III  
(Architetto Vanessa Signore)

# CERTIFICATO USI CIVICI



## COMUNE DI LADISPOLI

Città Metropolitana di Roma Capitale

AREA III - SETTORE II  
Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Catasto

### IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL SETTORE

In carta semplice per gli usi amministrativi consentiti,

Vista la documentazione tecnica ed amministrativa in atti d'Ufficio,  
stante quanto accertato da perito demaniale nominato con decreto del  
Presidente della Giunta Regionale n.3199/'94,

### CERTIFICA

che il territorio del Comune di Ladispoli non è gravato da Usi Civici.

Ladispoli, li 05/03/2019

L'Istruttore Tecnico  
(Geom. Daniele Nesti)

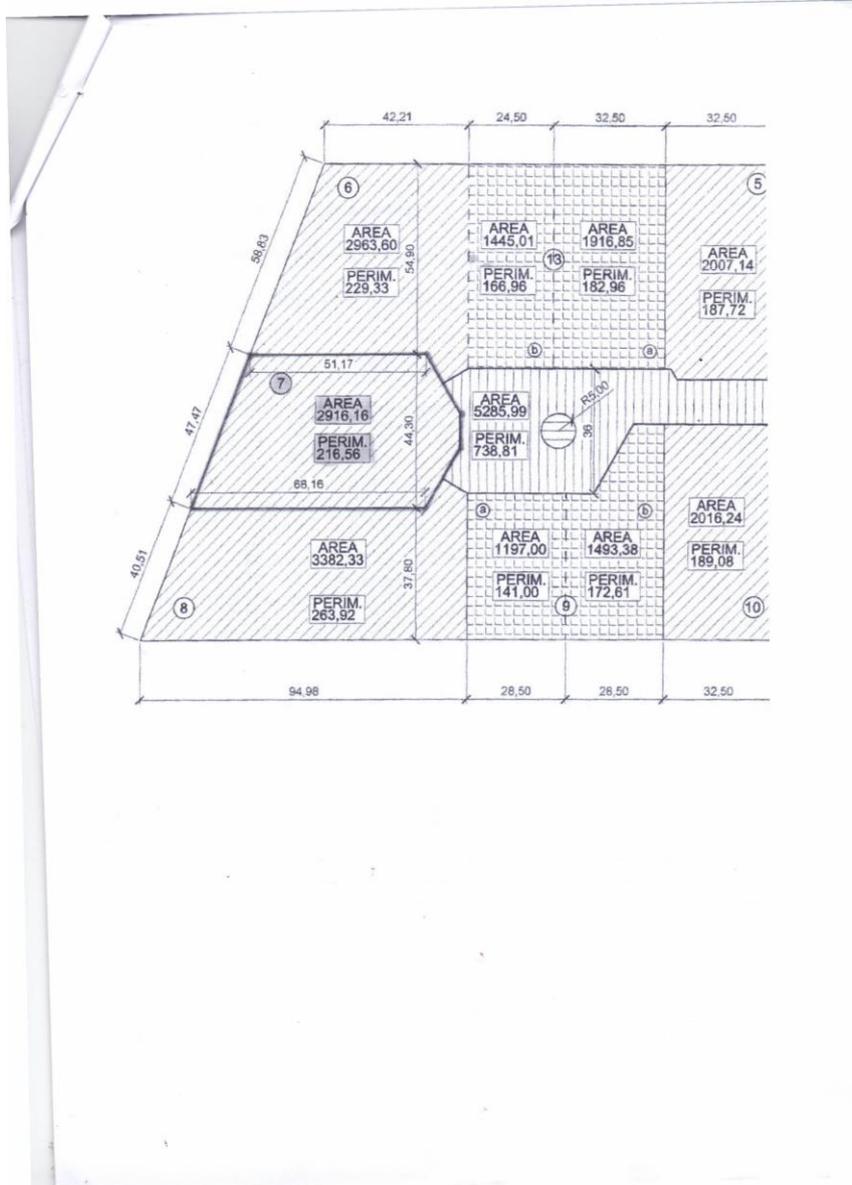


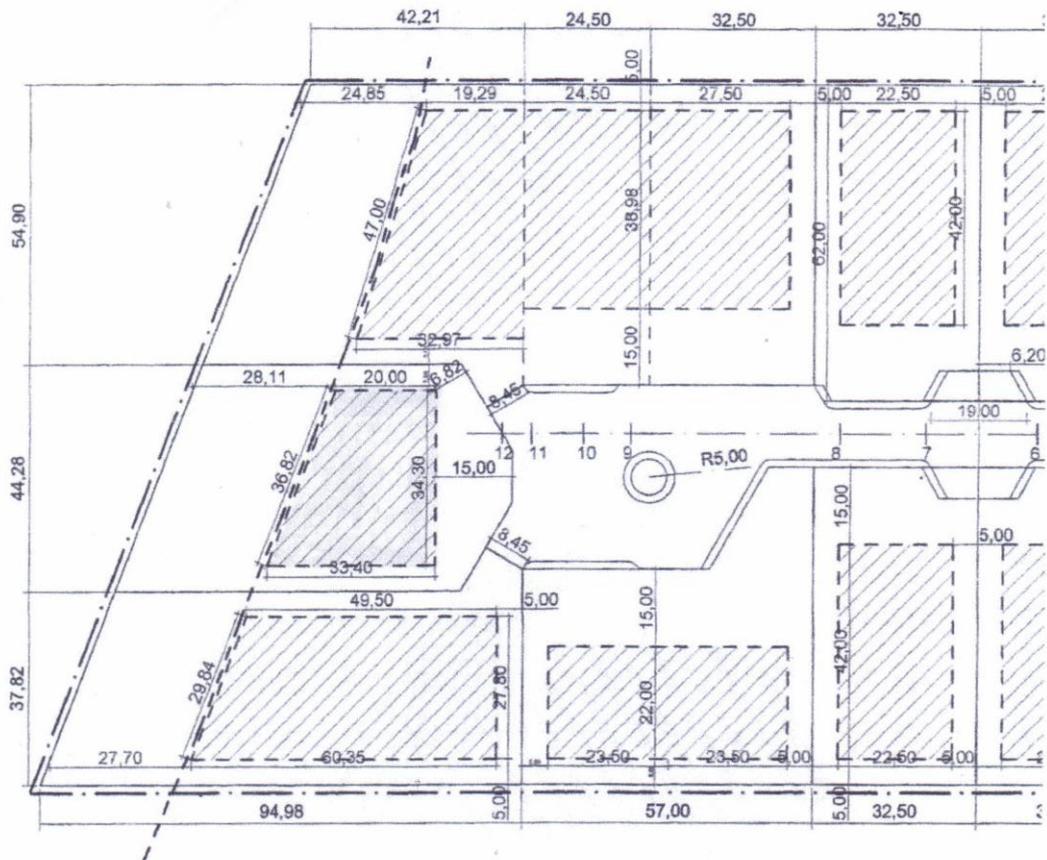
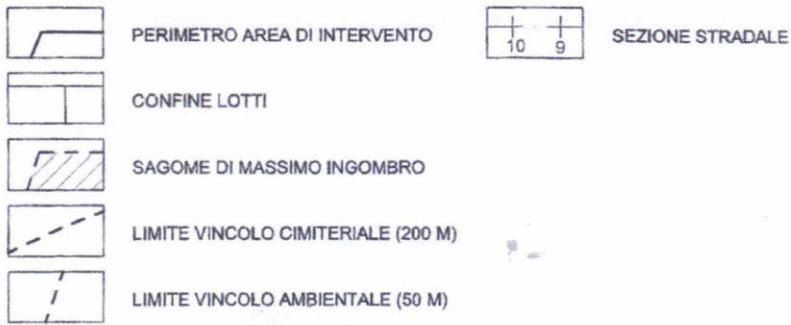
IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
(Architetto Roberto Silvi)

**Aerofoto con individuazione del terreno oggetto di stima**



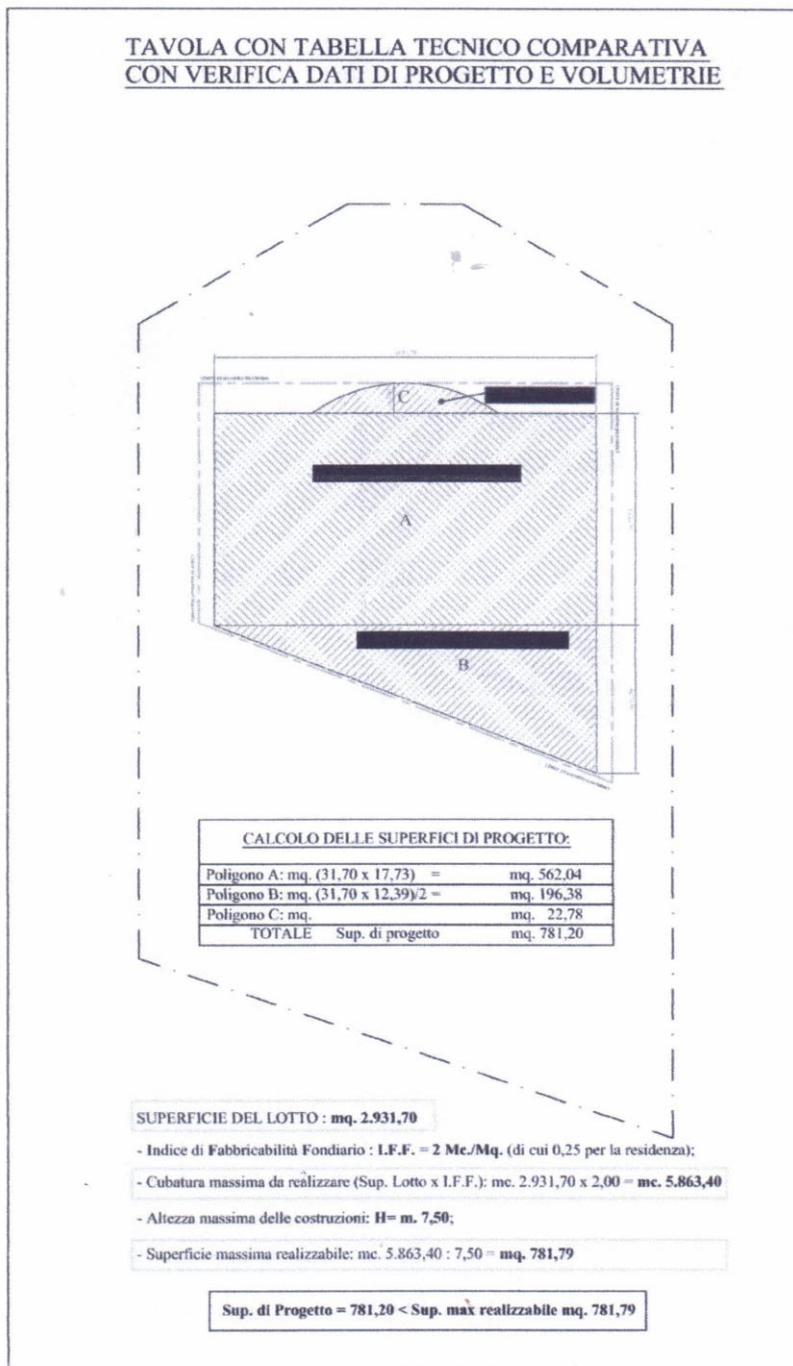
**Estratto del Piano PARTICOLAREGGIATO con evidenziazione del lotto in oggetto (n° 7)**





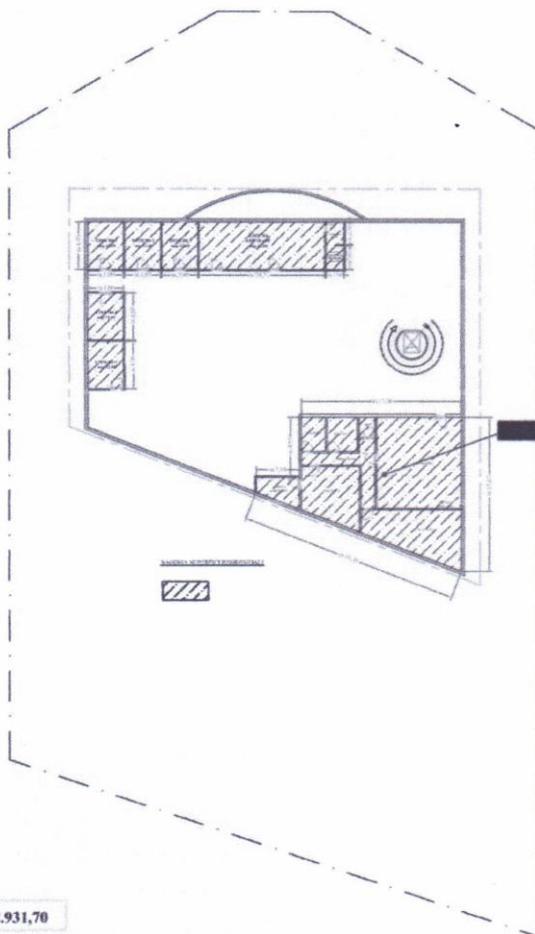
COMUNE DI LADISPOLI PROVINCIA DI ROMA	PIANO PARTICOLAREGGIATO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	PROGETTO DEFINITIVO	P
--	--	------------------------	---

**TAVOLE - TABELLA TECNICO COMPARATIVA  
con verifica dati di Progetto del lotto in oggetto (n° 7)  
estratto dal Piano PARTICOLAREGGIATO**



**TAVOLA CON TABELLA TECNICO COMPARATIVA CON CALCOLO  
E VERIFICA DELLA CUBATURA RESIDENZIALE CONSENTITA**

Superficie Utili Appartamento contabile	mq. 2010	mq. 2011	mq. 2012
Superficie A.E.	mq. 5435	mq. 5100	mq. 5100
Corridoio	mq. 29,08	mq. 30,00	mq. 32,07
Camera	mq. 22,67	mq. 24,00	mq. 24,00
Cucina/abitabile	mq. 45,00	mq. 45,00	mq. 45,00
Bagno	mq. 12,00	mq. 12,00	mq. 12,00
Terrace	mq. 3,70	mq. 3,70	mq. 3,70
Pipe/colore	mq. 2,00	mq. 2,00	mq. 2,00
Alloggiamento	mq. 107,45	mq. 107,45	mq. 107,45
mq. 479,00			
Superficie residenziali	mq. 2010	mq. 2011	mq. 2012
Ufficienza 1	mq. 12,00	mq. 12,00	mq. 12,00
Ufficienza 2	mq. 12,00	mq. 12,00	mq. 12,00
Ufficienza 3	mq. 12,00	mq. 12,00	mq. 12,00
Ufficienza 4	mq. 12,00	mq. 12,00	mq. 12,00
Ufficienza 5	mq. 12,00	mq. 12,00	mq. 12,00
Ufficienza Centrale Aut. W.C. W.L.	mq. 42,00	mq. 42,00	mq. 42,00
	mq. 2,00	mq. 2,00	mq. 2,00
	mq. 1,00	mq. 1,00	mq. 1,00
	mq. 1,00	mq. 1,00	mq. 1,00
TOTALE Superfici residenziali	mq. 107,45	mq. 107,45	mq. 107,45



**SUPERFICIE DEL LOTTO : mq. 2.931,70**

- Indice di Fabbricabilità Fondiario residenziale: I.F.F.r = 0,25 Mc./Mq.;

- Cubatura massima da realizzare (Sup. Lotto x I.F.F.r): mc. 2.931,70 x 0,25 = mc. 732,95

- Altezza massima delle volumetrie residenziali: H= m. 2,95;

- Superficie RESIDENZIALE massima realizzabile: mc. 732,95 : 2,95 = mq. 248,46

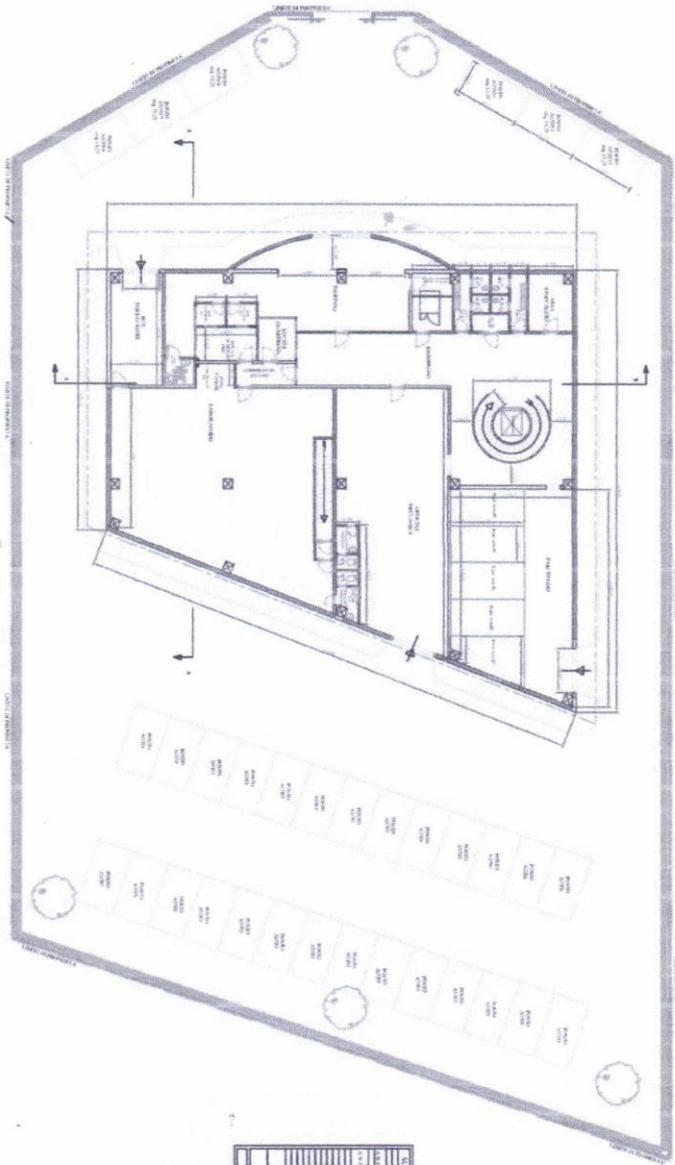
**Sup. RESIDENZIALE di Progetto = 246,99 < Sup. max realizzabile mq. 248,46**

PIANO TERRA

SUPERFICI UTILI	sup. utile	sup. areazione	sup. illuminante
Ingresso	mq. 80,15	mq. 12,00	mq. 55,00
Disimpegno	mq. 115,29	mq. 10,00	mq. 10,00
Laboratorio	mq. 192,00	mq. 16,00	mq. 26,00
A.W.C. - Spogliatoio Personale	mq. 2,83	mq. 1,68	mq. 1,08
W.C.	mq. 1,50	areazione forzata	
Officina Meccanica	mq. 117,60	mq. 12,16	mq. 12,16
A.W.C. - Spogliatoio Personale	mq. 2,78	areazione forzata	
W.C.	mq. 1,50	areazione forzata	
Parcheggio	mq. 108,50	mq. 10,15	mq. 19,60
BOX - Portavolanti	mq. 25,50	mq. 7,50	mq. 7,50
BOX 1 - Venditori	mq. 3,00	areazione forzata	
BOX 2 - Venditori	mq. 3,00	areazione forzata	
Locale Acquisto oro	mq. 9,41	areazione forzata	
Locale guardiamia	mq. 7,23	areazione forzata	
Corridoio	mq. 6,00	areazione forzata	
Bagni Disabili	mq. 3,60	areazione forzata	
Locale Cassaforte	mq. 10,73	areazione forzata	
Area Stoccaggio	mq. 11,53	mq. 5,97	mq. 5,97
Locale Server	mq. 3,00	areazione forzata	
Anti W.C. donne	mq. 4,00	mq. 1,65	mq. 1,05
W.C. 1	mq. 1,64	mq. 1,26	mq. 1,26
W.C. 2	mq. 1,44	areazione forzata	
Anti W.C. uomini	mq. 4,36	mq. 1,15	mq. 1,15
W.C. 1	mq. 1,64	mq. 1,26	mq. 1,26
W.C. 2	mq. 1,44	areazione forzata	
<b>TOTALE</b>	<b>mq. 720,11</b>		

SUPERFICI UTILI	sup. utile	sup. areazione	sup. illuminante
Ufficio 1	mq. 11,50	mq. 1,50	mq. 6,00
Ufficio 2	mq. 12,00	mq. 1,50	mq. 3,13
Ufficio 3	mq. 11,80	mq. 1,50	mq. 2,53
Ufficio 4	mq. 12,00	mq. 1,50	mq. 4,20
Ufficio 5	mq. 11,00	mq. 1,50	mq. 4,70
Ufficio Centrale	mq. 42,00	mq. 6,00	mq. 10,30
Anti W.C.	mq. 2,83	mq. 1,43	mq. 1,43
W.C.	mq. 1,00	areazione forzata	
Magazzino 1	mq. 12,00	areazione forzata	
Magazzino 2	mq. 12,00	areazione forzata	
Magazzino 3	mq. 12,00	areazione forzata	
Magazzino 4	mq. 12,00	areazione forzata	
Deposito oro	mq. 11,50	mq. 1,50	mq. 6,00
Deposito argento	mq. 12,00	mq. 1,50	mq. 3,13
Corridoio/Area di passaggio	mq. 170,30	mq. 14,60	mq. 11,60
Laboratorio Orofco	mq. 40,55	mq. 10,00	mq. 0,00
Archivio	mq. 13,65	mq. 0,00	mq. 2,00
Rip. archivio	mq. 1,05	mq. 1,62	mq. 1,62
Area Stoccaggio 1	mq. 13,68	mq. 1,20	mq. 3,13
Area Stoccaggio 2	mq. 17,56	mq. 1,60	mq. 3,36
Anti W.C. donne	mq. 4,61	areazione forzata	
W.C. 1	mq. 1,44	areazione forzata	
W.C. 2	mq. 1,44	areazione forzata	
Anti W.C. uomini	mq. 5,61	areazione forzata	
W.C. 1	mq. 1,44	areazione forzata	
W.C. 2	mq. 1,44	areazione forzata	
<b>TOTALE</b>	<b>mq. 524,86</b>		

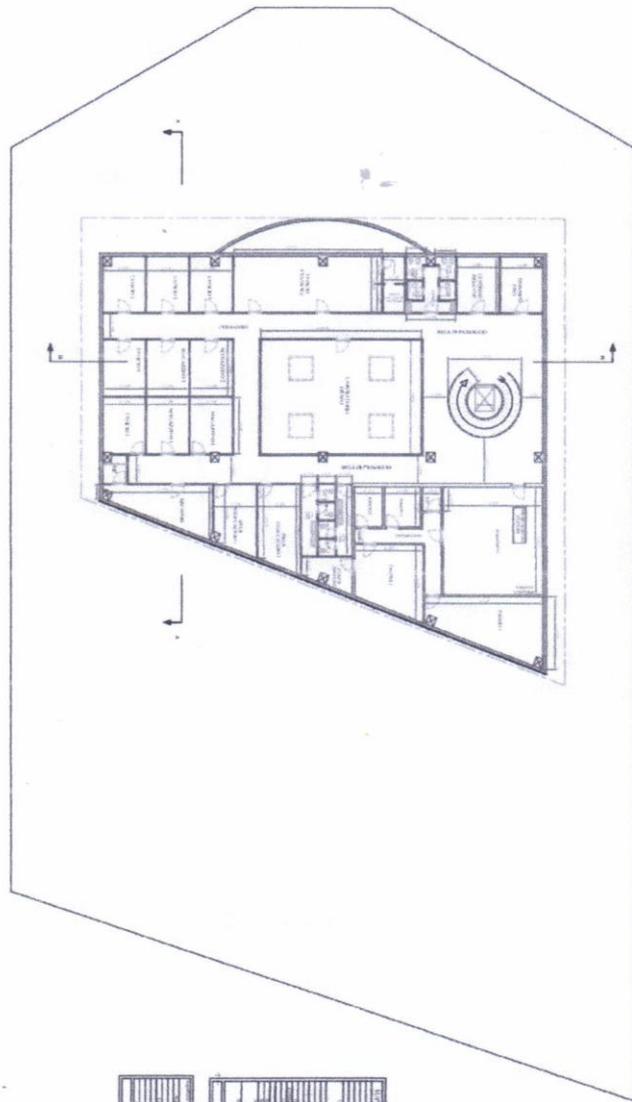
Superficie Utile Appartamento	sup. utile	sup. areazione	sup. illuminante
custode			
Soggiorno - A.C.	mq. 54,55	mq. 3,08	mq. 8,68
Camera 1	mq. 29,00	mq. 4,60	mq. 12,65
Camera 2	mq. 22,45	mq. 3,60	mq. 5,46
Cabina armadio	mq. 6,70		mq. 3,67
Bagno 1	mq. 7,23	areazione forzata	
Bagno 2	mq. 3,70	areazione forzata	
Ripostiglio	mq. 7,75		
Disimpegno	mq. 12,05		
<b>TOTALE</b>	<b>mq. 139,96</b>		



SHEET 001/01

PROPOSED  
FLOOR FINISHES

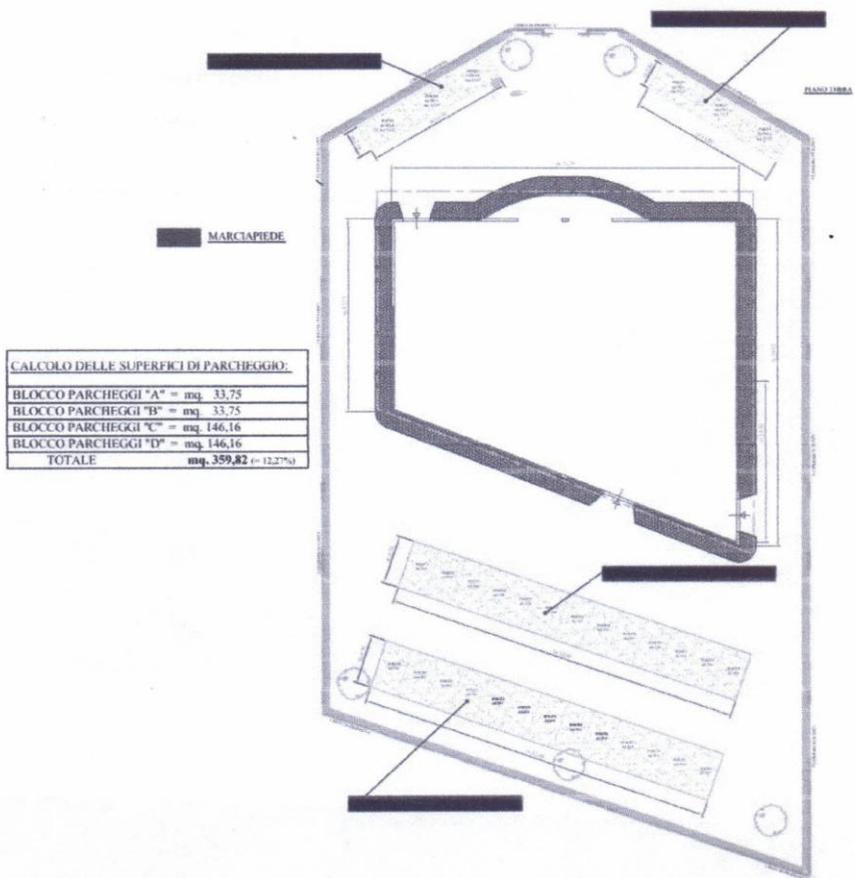
NO.	DESCRIPTION	THICKNESS	UNIT WEIGHT	LOADING
1	150mm concrete	150mm	24.0 kN/m <sup>2</sup>	1.5
2	100mm concrete	100mm	16.0 kN/m <sup>2</sup>	1.0
3	50mm concrete	50mm	8.0 kN/m <sup>2</sup>	0.5
4	100mm brick	100mm	19.2 kN/m <sup>2</sup>	1.2
5	50mm brick	50mm	9.6 kN/m <sup>2</sup>	0.6
6	100mm plaster	100mm	16.0 kN/m <sup>2</sup>	1.0
7	50mm plaster	50mm	8.0 kN/m <sup>2</sup>	0.5
8	100mm sand	100mm	16.0 kN/m <sup>2</sup>	1.0
9	50mm sand	50mm	8.0 kN/m <sup>2</sup>	0.5
10	100mm gravel	100mm	16.0 kN/m <sup>2</sup>	1.0
11	50mm gravel	50mm	8.0 kN/m <sup>2</sup>	0.5
12	100mm earth	100mm	16.0 kN/m <sup>2</sup>	1.0
13	50mm earth	50mm	8.0 kN/m <sup>2</sup>	0.5
14	100mm concrete	100mm	16.0 kN/m <sup>2</sup>	1.0
15	50mm concrete	50mm	8.0 kN/m <sup>2</sup>	0.5
16	100mm brick	100mm	19.2 kN/m <sup>2</sup>	1.2
17	50mm brick	50mm	9.6 kN/m <sup>2</sup>	0.6
18	100mm plaster	100mm	16.0 kN/m <sup>2</sup>	1.0
19	50mm plaster	50mm	8.0 kN/m <sup>2</sup>	0.5
20	100mm sand	100mm	16.0 kN/m <sup>2</sup>	1.0
21	50mm sand	50mm	8.0 kN/m <sup>2</sup>	0.5
22	100mm gravel	100mm	16.0 kN/m <sup>2</sup>	1.0
23	50mm gravel	50mm	8.0 kN/m <sup>2</sup>	0.5
24	100mm earth	100mm	16.0 kN/m <sup>2</sup>	1.0
25	50mm earth	50mm	8.0 kN/m <sup>2</sup>	0.5



DAVID PERKINS ARCHITECTS - INC. (AIA)

Room No.	Room Name	Area (sq. ft.)	Notes
101	RECEPTION	150	
102	OFFICE	120	
103	CONFERENCE	200	
104	OFFICE	100	
105	OFFICE	100	
106	OFFICE	100	
107	OFFICE	100	
108	OFFICE	100	
109	OFFICE	100	
110	OFFICE	100	
111	OFFICE	100	
112	OFFICE	100	
113	OFFICE	100	
114	OFFICE	100	
115	OFFICE	100	
116	OFFICE	100	
117	OFFICE	100	
118	OFFICE	100	
119	OFFICE	100	
120	OFFICE	100	
121	OFFICE	100	
122	OFFICE	100	
123	OFFICE	100	
124	OFFICE	100	
125	OFFICE	100	
126	OFFICE	100	
127	OFFICE	100	
128	OFFICE	100	
129	OFFICE	100	
130	OFFICE	100	
131	OFFICE	100	
132	OFFICE	100	
133	OFFICE	100	
134	OFFICE	100	
135	OFFICE	100	
136	OFFICE	100	
137	OFFICE	100	
138	OFFICE	100	
139	OFFICE	100	
140	OFFICE	100	
141	OFFICE	100	
142	OFFICE	100	
143	OFFICE	100	
144	OFFICE	100	
145	OFFICE	100	
146	OFFICE	100	
147	OFFICE	100	
148	OFFICE	100	
149	OFFICE	100	
150	OFFICE	100	
151	OFFICE	100	
152	OFFICE	100	
153	OFFICE	100	
154	OFFICE	100	
155	OFFICE	100	
156	OFFICE	100	
157	OFFICE	100	
158	OFFICE	100	
159	OFFICE	100	
160	OFFICE	100	
161	OFFICE	100	
162	OFFICE	100	
163	OFFICE	100	
164	OFFICE	100	
165	OFFICE	100	
166	OFFICE	100	
167	OFFICE	100	
168	OFFICE	100	
169	OFFICE	100	
170	OFFICE	100	
171	OFFICE	100	
172	OFFICE	100	
173	OFFICE	100	
174	OFFICE	100	
175	OFFICE	100	
176	OFFICE	100	
177	OFFICE	100	
178	OFFICE	100	
179	OFFICE	100	
180	OFFICE	100	
181	OFFICE	100	
182	OFFICE	100	
183	OFFICE	100	
184	OFFICE	100	
185	OFFICE	100	
186	OFFICE	100	
187	OFFICE	100	
188	OFFICE	100	
189	OFFICE	100	
190	OFFICE	100	
191	OFFICE	100	
192	OFFICE	100	
193	OFFICE	100	
194	OFFICE	100	
195	OFFICE	100	
196	OFFICE	100	
197	OFFICE	100	
198	OFFICE	100	
199	OFFICE	100	
200	OFFICE	100	

**TAVOLA CON COMPUTO SUPERFICIE PARCHEGGI**



**CALCOLO DELLE SUPERFICI DI PARCHEGGIO:**

BLOCCO PARCHEGGI "A"	= mq. 33,75
BLOCCO PARCHEGGI "B"	= mq. 33,75
BLOCCO PARCHEGGI "C"	= mq. 146,16
BLOCCO PARCHEGGI "D"	= mq. 146,16
<b>TOTALE</b>	<b>mq. 359,82 (= 12,27%)</b>

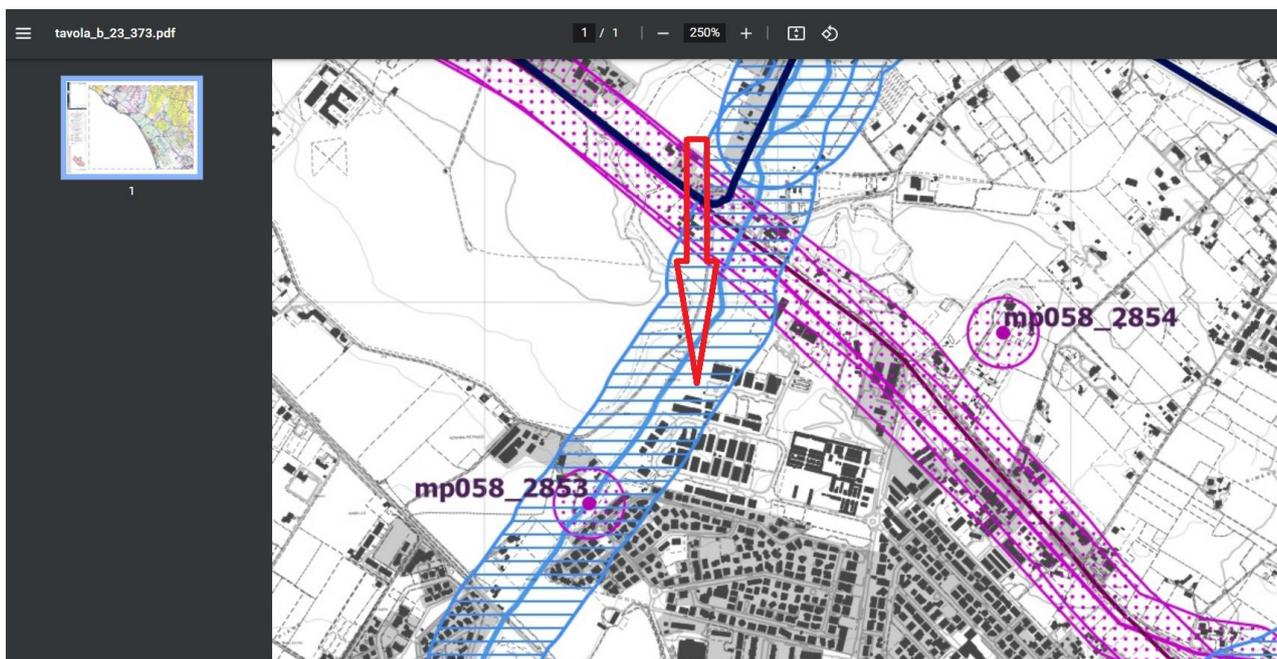
**SUPERFICIE DEL LOTTO : mq. 2.931,70**

dal D.M. N° 1444 del 1968 Sup. minima parcheggi 10% della Sup. Lotto

**- SUPERFICIE MINIMA PARCHEGGI = mq. 2.931,70 x 10% = mq. 293,17;**

**Sup. Parcheggi = 359,82 > Sup. min da realizzare mq. 293,17**

# ESTRATTI CARTOGRAFICI DEI VINCOLI PAESAGGISTICI ED INDIVIDUAZIONE DEL TERRENO OGGETTO DI STIMA



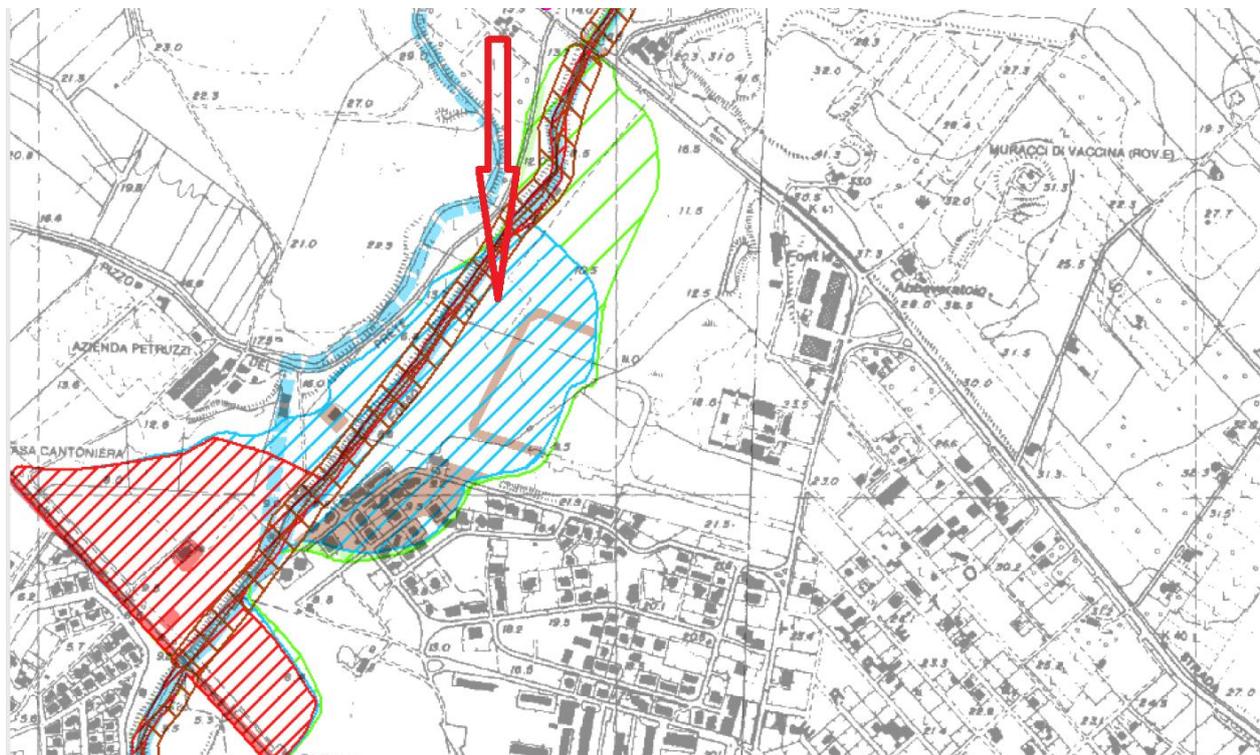
**Stralcio della Tavola B del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PTPR), Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n. 36 del 28/04/2022 ;Rettificato con DGR 670 del 02/08/2022 pubblicata sul BURL n. 66 del 09/08/2022.**

The image shows a digital map viewer displaying a legend titled 'Legenda'. The legend is divided into two main sections: 'Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico' and 'Riconoscimento delle aree tutelate per legge'. The first section includes codes like 'ab058\_001', 'cd058\_001', 'cdm058\_001', and 'ab058\_001'. The second section includes codes like 'a058\_001', 'b058\_001', 'c058\_001', 'd058\_001', 'f058\_001', 'g058\_001', 'h058\_001', 'i058\_001', 'm058\_001', and 'm058\_001'. The legend is part of a PDF document titled 'tavola\_b\_23\_373.pdf'.

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004			
Beni dichiarativi	ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
	cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
	cdm058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
	ab058_001	ab: riferimento alla lettera dell'art. 136 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	
Riconoscimento delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004			
Beni ricognitivi di legge	a058_001	a) protezione delle fasce costiere marittime	art. 34
	b058_001	b) protezione delle coste dei laghi	art. 35
	c058_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua	art. 36
	d058_001	d) protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.l.m.	art. 37
	f058_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
	g058_001	g) protezione delle aree boscate	art.39 NTA
	h058_001	h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico	art. 40
	i058_001	i) protezione delle zone umide	art. 41
	m058_001	m) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 42
	m058_001	m) protezione ambiti di interesse archeologico	art. 42

**Stralcio della Legenda del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PTPR), Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n. 36 del 28/04/2022 ;Rettificato con DGR 670 del 02/08/2022 pubblicata sul BURL n. 66 del 09/08/2022.**

# ESTRATTI CARTOGRAFICI DEL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) ED INDIVIDUAZIONE DEL TERRENO OGGETTO DI STIMA



Stralcio della Cartografia aggiornata alla data del D.S.147/2021 (Novembre 2021) del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dei bacini regionali del Lazio approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n° 17 del 04/04/2012 (B.U.R.L. 21 del 07/06/2012 S.O. n° 35) e s.m.i.

## LEGENDA

<b>AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PER PERICOLO D'INONDAZIONE</b> <small>(artt. 7 - 23 - 24 - 25 - 26)</small>		<b>AREE DI ATTENZIONE PER PERICOLO DI FRANA E D'INONDAZIONE</b> <small>(artt. 9 - 19 - 27)</small>	
	Aree a Pericolo A1 (c. 2 art. 7 e art. 23)		Aree di Attenzione Geomorfologica (artt. 9 e 19)
	Aree a Pericolo A2 (c. 2 art. 7 e art. 23 bis)		Aree di Attenzione Idraulica (artt. 9 e 27)
	Aree a Pericolo B1 (c. 2 art. 7 e art. 24)		Aree di Attenzione per presenza di cavità naturali o artificiali soggette a crolli
	Aree a Pericolo B2 (c. 2 art. 7 e art. 25)		Corsi d'acqua principali classificati pubblici con D.G.R. n° 452 del 01/04/05 (artt. 9 e 27)
	Aree a Pericolo C (c. 2 art. 7 e art. 26)		Altri corsi d'acqua principali (artt. 9 e 27)
	Ambiti territoriali caratterizzati, allo stato delle conoscenze disponibili, dall'assenza di elementi documentali tali da consentirne la definizione della pericolosità		

Legenda della Cartografia aggiornata alla data del D.S.147/2021 (Novembre 2021) del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dei bacini regionali del Lazio approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n° 17 del 04/04/2012 (B.U.R.L. 21 del 07/06/2012 S.O. n° 35) e s.m.i.

**ESTRATTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE**  
**del PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)**  
**(B.U.R.L. 21 del 07/06/2012 S.O. n° 35) e s.m.i.**



Autorità dei Bacini Regionali del Lazio  
Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)  
- **NORME DI ATTUAZIONE** -

---

3. Nelle aree in frana comunque individuate, ove i comuni e tutti gli altri soggetti pubblici e privati interessati rilevino situazioni di pericolosità e rischio che non siano già comprese in quelle di cui alla Tav. 2 "Aree sottoposte a tutela per pericolo e rischio di frana e d'inondazione", i comuni e gli altri soggetti pubblici interessati, procedono a delimitare le situazioni di pericolo e/o rischio secondo i criteri contenuti nell'Atto di indirizzo e coordinamento emanato con DPCM del 29 settembre 1998, con le modalità di cui all'allegato 7 delle presenti norme;
4. I soggetti di cui ai commi 1 e 2 sono tenuti a comunicare tempestivamente all'Autorità ogni nuova informazione e risultanza di accertamenti, osservazioni e segnalazioni specifiche ai fini di ulteriori verifiche ed eventuali proposte di rettifica della perimetrazione delle aree sottoposte a tutela di cui agli artt. 16, 17, 18 e 19.

**PARTE II**  
**Assetto idraulico**

**ART. 21**  
**(Interventi per la riduzione del rischio e di sistemazione ambientale)**

Nelle aree perimetrate a rischio e/o pericolo idraulico sono ammessi:

- a) gli interventi idraulici e le opere idrauliche per la messa in sicurezza delle aree e per la riduzione o l'eliminazione del rischio e/o del pericolo;
- b) gli interventi di sistemazione e miglioramento ambientale finalizzati a ridurre il rischio idraulico, che favoriscano tra l'altro la ricostruzione dei processi e degli equilibri naturali, il riassetto delle cenosi di vegetazione riparia, la ricostituzione della vegetazione spontanea autoctona;
- c) tra gli interventi di cui al precedente comma b) sono compresi i tagli di piante stabiliti dall'autorità competente al rilascio di provvedimenti amministrativi in ambito forestale e dall'autorità idraulica competente per territorio per assicurare il regolare deflusso delle acque, tenuto conto di quanto disposto dal decreto del Presidente della Repubblica 14 aprile 1993, "Atto di indirizzo e coordinamento alle regioni recante criteri e modalità per la redazione dei programmi di manutenzione idraulica", e in coerenza ai contenuti tecnici di cui al manuale delle attività consigliate in campo agricolo, forestale e silvopastorale in relazione alle condizioni di rischio considerate;
- d) gli interventi urgenti delle autorità idrauliche e di protezione civile competenti per la salvaguardia di persone e beni a fronte di eventi pericolosi o situazioni di rischio eccezionali.

**ART. 22**  
**(Interventi sul reticolo idrografico)**

Il progetto di qualsiasi opera idraulica sul reticolo idrografico ricadente nelle aree di cui all'art. 7 e nelle aree di cui all'art. 9 lett.b), autorizzata a cura della competente autorità



idraulica, dovrà acquisire nelle aree di cui agli artt. 23, 23 bis, 24, 25, 26 e 27, ad eccezione delle aree di cui ai commi 5 e 7 dell'art. 27, il preventivo parere dell'Autorità.

**ART. 23**  
**(Disciplina delle aree a pericolo d'inondazione molto elevato)**  
**- aree a pericolo A1 -**

1. Nella fascia A1, come definita dall'articolo 7, il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza idraulica, assicurando il libero deflusso della piena con tempo di ritorno di 30 anni, nonché il mantenimento o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo;
2. Nella fascia A1 non è consentito effettuare tutte le opere ed attività di trasformazione dello stato dei luoghi ivi compresi i campeggi e le attrezzature turistico-ricreative all'aperto e quelle di carattere urbanistico e edilizio, ad esclusiva eccezione di quelle di seguito elencate:
  - a) interventi di demolizione senza ricostruzione;
  - b) interventi sul patrimonio edilizio esistente, di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001, senza aumento di superfici e di volumi ad esclusione dei cambi di destinazione d'uso che comportino aumento di carico urbanistico;
  - c) gli interventi volti alla tutela, alla salvaguardia e alla manutenzione dei manufatti e delle aree vincolate ai sensi del D. Lgs 42/04 e ss. mm. ed ii., Parte II e Parte III, nonché quelli classificati di valore storico-culturale negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
  - d) interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle normative vigenti, nonché interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi sismici e di miglioramento ed adeguamento sismico;
  - e) interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture, delle reti idriche e tecnologiche, delle opere idrauliche esistenti e delle reti viarie;
  - f) interventi di sistemazione idraulica volti alla messa in sicurezza delle aree e/o degli edifici e/o delle infrastrutture a rischio, previa approvazione dell'Autorità, a condizione che non pregiudichino le attuali condizioni di sicurezza a monte e a valle dell'area oggetto dell'intervento;
  - g) interventi volti a diminuire il grado di vulnerabilità effettuati sui beni e sugli edifici esistenti esposti al rischio, senza aumento di superficie e di volume;
  - h) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la sola realizzazione di nuove infrastrutture lineari o a rete non altrimenti localizzabili, compresi i manufatti funzionalmente connessi, purché vengano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al



contesto territoriale e che non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio, previa approvazione dell'Autorità;

- i) le pratiche per la corretta attività agraria o forestale effettuate in conformità con le procedure indicate dal regolamento in materia di gestione delle risorse forestali, con esclusione di ogni intervento che comporti modifica della morfologia del territorio o produca ostacolo al libero deflusso delle piene;
- j) interventi volti alla bonifica dei siti inquinati, al recupero ambientale ed in generale alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione dei fattori d'interferenza antropica, previa approvazione dell'Autorità;
- k) occupazioni temporanee, se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena, previa approvazione dell'Autorità;
- l) interventi di manutenzione idraulica.

3. Nella fascia A1 non è consentito l'uso abitativo degli scantinati esistenti, nonché lo stoccaggio, negli stessi, di materiali o sostanze pericolose e/o inquinanti eccedenti le minime quantità necessarie per il fabbisogno domestico giornaliero.

4. Nella fascia A1 non è consentita la nuova realizzazione di vani interrati o seminterrati.

**ART. 23bis**  
**(Disciplina delle aree a**  
**pericolo d'inondazione molto elevato)**  
**- aree a pericolo A2 -**

1. Nella fascia A2, come definita al comma 2 dell'articolo 7, il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza idraulica;

2. Nella fascia A2 sono consentiti:

- a) tutti gli interventi consentiti nella fascia A1 e B1, con le stesse modalità di cui ai rispettivi artt. 23 e 24;
- b) qualsiasi altro intervento oltre a quelli previsti alla precedente lettera a), purché munito di un adeguato studio idraulico, eseguito da professionista abilitato, approvato ai sensi dell'art. 3 comma 6, e rispondente ai requisiti minimi stabiliti dal Piano indicati nell'Allegato 8, atto a dimostrare che :
  - l'intervento proposto sia compatibile con i livelli di piena attesi per un tempo di ritorno di 200 anni;
  - l'intervento proposto e le eventuali opere di messa in sicurezza delle aree, anche con riferimento ai volumi sottratti alla naturale espansione della piena, con tempo di ritorno di 200 anni, non aumentino le attuali condizioni di pericolo nelle aree limitrofe.

3. Nella fascia A2 non è consentito l'uso abitativo degli scantinati esistenti, nonché lo stoccaggio, negli stessi, di materiali o sostanze pericolose e/o inquinanti eccedenti le minime quantità necessarie per il fabbisogno domestico giornaliero.



4. Nella fascia A2 non è consentita la nuova realizzazione di vani interrati o seminterrati.

**ART. 24**

**(Disciplina delle aree a pericolo d'inondazione elevato)**

**- aree a pericolo B1 -**

1. Nella fascia B1, come definita dall'articolo 7, il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza idraulica, mantenendo o aumentando le condizioni d'invaso della piena con tempo di ritorno di 200 anni, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali;
2. Nella fascia B1 non sono consentite tutte le opere ed attività di trasformazione dello stato dei luoghi e quelle di carattere urbanistico e edilizio ad esclusiva eccezione di quelle di seguito elencate:
  - a) gli interventi consentiti nella fascia A1, con le stesse modalità di cui all'art. 23;
  - b) gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001, e ricompresi all'art. 10 comma 1 lett. c) dello stesso decreto a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio, non comportino significativo ostacolo al deflusso delle acque o riduzione dell'attuale capacità d'invaso delle aree stesse e siano compatibili con i livelli di piena attesi e con le caratteristiche idrodinamiche della piena con tempo di ritorno di 200 anni, derivanti da apposita modellazione idraulica, previa approvazione dell'Autorità;
  - c) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate, da realizzarsi secondo le modalità prescritte dai dispositivi di autorizzazione.
3. Nella fascia B1 non è consentito l'uso abitativo degli scantinati esistenti, nonché lo stoccaggio, negli stessi, di materiali o sostanze pericolose e/o inquinanti eccedenti le minime quantità necessarie per il fabbisogno domestico giornaliero.
4. Nella fascia B1 non è consentito la nuova realizzazione di vani interrati o seminterrati.

**ART. 25**

**(Disciplina delle aree a pericolo d'inondazione elevato)**

**- aree a pericolo B2 -**

1. Nella fascia B2, come definita dall'articolo 7, il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza idraulica;
2. Nella fascia B2 sono consentiti:
  - a) tutti gli interventi consentiti nella fascia A1, A2 e B1, con le stesse modalità di cui ai rispettivi artt. 23, 23 bis e 24;
  - b) qualsiasi altro intervento oltre a quelli previsti alla precedente lettera a), purché munito di un adeguato studio idraulico, eseguito da professionista abilitato,

## RILEVO FOTOGRAFICO



*Foto 1*



*Foto 2*



*Foto 3*

## METODOLOGIA ESTIMATIVA

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Un procedimento è diretto (o sintetico comparativo), l'altro indiretto.

A proposito del reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati che da esso si possono rilevare.

All'estimatore si richiede di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

Come anticipato, la valutazione di un bene mediante processo sintetico comparativo si sviluppa attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri pressoché analoghi già contrattati sul mercato.

Prima di procedere nella valutazione occorre comunque precisare come ogni immobile, benché simile ad altri, risulti essere eguale solo a se stesso. Tale principio è stato introdotto nel mercato immobiliare e nel contesto dottrinale e giurisprudenziale per la prima volta dalla Legge 27-7-1978 n. 392. Disciplina delle locazioni di immobili urbani, meglio conosciuta come legge sull'equo canone.

Due beni immobili di uguale natura differiscono quanto meno per la loro collocazione nello spazio, la quale non è quasi mai del tutto indifferente.

Ladispoli è un comune del litorale laziale nord, con sbocco sul mare tra i comuni di Cerveteri e Fiumicino.

La città è letteralmente tagliata da due piccoli fiumi, il Sanguinara e il fosso Vaccina, i quali si possono attraversare dai quattro ponti nelle vicinanze del lungomare.

Indubbiamente nel caso in oggetto, pur se il terreno esprimerebbe urbanisticamente la sua potenzialità edificatoria poichè ricade in Zona E produttiva – sottozona E1 industriale, artigianale ed è contraddistinto con il numero lotto 7 (sette) nel Piano Particolareggiato per insediamenti

produttivi, artigianali e industriali "Piane di Vaccina", la presenza dei suddetti vincoli paesaggistici e in particolare del vincolo del PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) **determinano influenze negative** sulla suddetta potenzialità edificatoria e di conseguenza sul **valore di stima**.

L'Ente preposto al PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) è l'Autorità di bacino distrettuale o Autorità di bacino. Il Distretto idrografico di competenza di questa Autorità di bacino è il distretto dell'Appennino Centrale.

**L'Autorità di bacino distrettuale o Autorità di bacino** è un ente pubblico non economico istituito ai sensi dell'art. 63 del D.Lgs. 152/2006. L'Autorità di bacino, nell'ambito delle finalità previste dalla legge, volte ad assicurare la difesa del suolo, il risanamento idrogeologico, la tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica, provvede principalmente:

- Elaborare il Piano di bacino distrettuale ed i programmi di intervento;
- Esprime pareri sulla coerenza con gli obiettivi del Piano di bacino dei piani e programmi dell'Unione europea, nazionali, regionali e locali relativi alla difesa del suolo, alla lotta alla desertificazione, alla tutela delle acque e alla gestione delle risorse idriche.

Dette competenze sono esercitate nell'ambito territoriale del distretto idrografico, identificato dalla legge quale area di terra e di mare, costituita da uno o più bacini idrografici limitrofi e dalle rispettive acque sotterranee e costiere che costituisce la principale unità per la gestione dei bacini idrografici. Il bacino idrografico è il territorio nel quale scorrono tutte le acque superficiali attraverso una serie di torrenti, fiumi ed eventualmente laghi per sfociare al mare in un'unica foce, a estuario o delta.

Il terreno oggetto di stima è facente parte dell "Area sottoposta a tutela per pericolo inondazione", in particolare è un'area a pericolo B1 del PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.).

L'art. 24 delle Norme di attuazione (Disciplina delle aree a pericolo d'inondazione elevato) – aree a pericolo B1 – (sopra riportata) recita:

*1. Nella fascia B1, come definita dall'articolo 7, il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza idraulica, mantenendo o aumentando le condizioni d'invaso della piena con tempo di ritorno di 200 anni, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali;*

*2. Nella fascia B1 non sono consentite tutte le opere ed attività di trasformazione dello stato dei luoghi e quelle di carattere urbanistico e edilizio ad esclusiva eccezione di quelle di seguito elencate:*

*a) gli interventi consentiti nella fascia A1, con le stesse modalità di cui all'art. 23;*

*Art. 23 .....Omissis ..... Nella fascia A1 non è consentito effettuare tutte le opere ed attività di trasformazione dello stato dei luoghi ivi compresi i campeggi e le attrezzature turistico-ricreative all'aperto e quelle di carattere urbanistico e edilizio, ad esclusiva eccezione di quelle di seguito elencate:*

a) interventi di demolizione senza ricostruzione;

b) interventi sul patrimonio edilizio esistente, di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001, senza aumento di superfici e di volumi ad esclusione dei cambi di destinazione d'uso che comportino aumento di carico urbanistico;

c) gli interventi volti alla tutela, alla salvaguardia e alla manutenzione dei manufatti e delle aree vincolate ai sensi del D. Lgs 42/04 e ss. mm. ed ii., Parte II e Parte III, nonché quelli classificati di valore storico-culturale negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;

d) interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle normative vigenti, nonché interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi sismici e di miglioramento ed adeguamento sismico;

e) interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture, delle reti idriche e tecnologiche, delle opere idrauliche esistenti e delle reti viarie;

f) interventi di sistemazione idraulica volti alla messa in sicurezza delle aree e/o degli edifici e/o delle infrastrutture a rischio, previa approvazione dell'Autorità, a condizione che non pregiudichino le attuali condizioni di sicurezza a monte e a valle dell'area oggetto dell'intervento;

g) interventi volti a diminuire il grado di vulnerabilità effettuati sui beni e sugli edifici esistenti esposti al rischio, senza aumento di superficie e di volume;

h) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la sola realizzazione di nuove infrastrutture lineari o a rete non altrimenti localizzabili, compresi i manufatti funzionalmente connessi, purché vengano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale e che non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio, previa approvazione dell'Autorità;

i) le pratiche per la corretta attività agraria o forestale effettuate in conformità con le procedure indicate dal regolamento in materia di gestione delle risorse forestali, con esclusione di ogni intervento che comporti modifica della morfologia del territorio o produca ostacolo al libero deflusso delle piene;

j) interventi volti alla bonifica dei siti inquinati, al recupero ambientale ed in generale alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione dei fattori d'interferenza antropica, previa approvazione dell'Autorità;

k) occupazioni temporanee, se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non recare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena, previa approvazione dell'Autorità;

l) interventi di manutenzione idraulica.

..... Omissis .....

b) gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001, e ricompresi all'art. 10 comma 1 lett. c) dello stesso decreto a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio, non comportino significativo ostacolo al deflusso delle acque o riduzione dell'attuale capacità d'invaso delle aree stesse e siano compatibili con i livelli di piena attesi e con le caratteristiche idrodinamiche della piena con tempo di ritorno di 200 anni, derivanti da apposita modellazione idraulica, previa approvazione dell'Autorità;

c) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate, da realizzarsi secondo le modalità prescritte dai dispositivi di autorizzazione.

3. Nella fascia B1 non è consentito l'uso abitativo degli scantinati esistenti, nonché lo stoccaggio, negli stessi, di materiali o sostanze pericolose e/o inquinanti eccedenti le minime quantità necessarie per il fabbisogno domestico giornaliero.

4. Nella fascia B1 non è consentito la nuova realizzazione di vani interrati o seminterrati

## CONCLUSIONI

In conclusione il terreno in oggetto allo stato attuale non può esprimere alcuna potenzialità edificatoria.

Il valore di stima allo stato attuale può essere comparato pertanto ad un terreno agricolo con qualità infrastrutturali (posizione, viabilità, illuminazione ecc.) di alta qualità e di particolare valore .

Va considerato che i vincoli imposti dal PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.), potrebbero potenzialmente essere limitati in futuro se fossero eseguiti importanti interventi pubblici volti a diminuire il grado di vulnerabilità.

Allo stato odierno, in merito a quanto sopra non vi è notizia di interventi progettati o programmati.

Pertanto allo stato attuale, prese in considerazione le limitazioni imposte dallo stato dei vincoli sopradescritti, analizzati i Valori Agricoli medi individuati dall'Agenzia delle Entrate per l'annualità 2022 per la "Regione agraria n° 9", (pari a Euro 4,27 al mq) vista la qualità del terreno "orto" individuata dalla Visura Catastale (vedasi pag. 3), presa in considerazione la superficie di mq 2943,00 derivante dalla Visura Catastale, complessivamente lo scrivente stima il valore di mercato all'attualità in complessivi :

**mq 2943,00 x € 20,00 al mq = € 58.860,00**

**dicasi (Euro cinquantottomilaottocentosessanta/00).**

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di perizia di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Santa Marinella 05/07/2023

Il Perito Incaricato Arch. Carlo Pisacane