

TRIBUNALE DI SIENA
sezione fallimentare

Fallimento: Eurocity Sviluppo Edilizio srl in liquidazione n° 22 anno 2017

Giudice Delegato: Dott.sa Marta dell'Unto

Curatore: Dott.sa Chiara Vanni

RELAZIONE DELL'ARCH. ANDREA MARZUOLI, CONSULENTE TECNICO DEL CURATORE
PER LA VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO MOBILIARE FACENTE PARTE DELL'ATTIVO
DELLA SOCIETA' EUROCITY SVILUPPO EDILIZIO SRL IN LIQUIDAZIONE -
AGGIORNAMENTO VALORE IMMOBILI A DICEMBRE 2022

Premessa.

Su richiesta della dott.sa Chiara Vanni con la presente sono a predisporre la verifica e l'aggiornamento dei valori degli immobili proprietà della ditta Eurocity Sviluppo Edilizio srl in liquidazione con sede in Siena via Banchi di Sotto n. 34, posti nel comune di Roma

Al sottoscritto è stato quindi conferito l'incarico di rispondere al seguente quesito:

“Valuti il perito se, rispetto alla relazione fatta in data 10 febbraio 2020, siano intervenute variazioni a livello edilizio ed urbanistico che coinvolgano l'area di proprietà della società fallita e, di conseguenza, descriva l'attuale destinazione edilizia ed urbanistica dei beni nonché l'attuale consistenza catastale.

Anche in conseguenza delle variazioni intervenute nel costo di costruzione degli immobili, valuti il perito quale sia il migliore valore da porre a base delle prossime vendite fallimentari. A tale fine consideri anche quali siano le incertezze a livello di possibilità edificatorie dell'area in conseguenza della intervenuta scadenza della Convenzione del 2005 ed espliciti quale peso in termini economici debba essere attribuito a tali incertezze

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali si sono svolte mediante indagini, presso l'Agenzia del Territorio di Roma, per avere cognizione di eventuali modifiche e/o aggiornamenti al complesso immobiliare riferibile alla Società, presso l'Amministrazione Capitolina attraverso interviste presso operatori immobiliari locali.

Sono state effettuate delle verifiche dei valori OMI riferiti al primo semestre 2022 ed effettuate delle valutazioni sugli aumenti dei costi delle materie prime e dei costi di costruzione.

Rispetto alla relazione del 2020 non sarà valutato lo scenario inerente l'Accordo di Programma per la trasformazione della destinazione d'uso da terziario in residenziale in considerazione delle incertezze sulla di ripresa e conclusione dell'iter autorizzativo.

Complesso immobiliare intestato alla società Eurocity Sviluppo Edilizio srl in liquidazione nel comune di Roma.

Da visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma e presso l'Ufficio del Registro di Roma, gli immobili facenti parte dell'attivo della società **Eurocity Sviluppo Edilizio srl in liquidazione** con sede in Siena via Banchi di Sotto n. 34, sono i seguenti terreni posti nel quadrante nord-est del comune di Roma in loc. Casal Boccone civico 220 (in loco indicato come n. 200) catastalmente identificate come segue alla Sezione C come da nuove visure allegate:

N.	Foglio	Particella	Superficie (mq)
1	140	1799	4818
2	140	1806	2197
3	140	1807	2358
4	140	1809	2297
5	140	1810	950
6	140	1811	1695
7	140	1812	2870
8	140	1814	3694
9	140	1815	1570
10	140	1816	4448
11	140	1820	3157
12	140	1821	2987
13	140	1822	3003
14	140	1825	2795

Graficamente evidenziate nei successivi estratti di mappa, catastali e ortofoto.

architetto

Andrea Marzuoli

Via V. Bellini, 10 53049 Torrita di Siena SI




Come riportato nella relazione datata 2020 le aree interessate secondo lo strumento urbanistico del Comune di Roma Piano Regolatore Generale (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016 ricadono per la quasi totalità (Foglio 140 P.IIe 1806, 1807, 1809, 1810, 1811, 1812, 1814, 1815, 1816, 1820, 1821, 1822, 1825) nel sistema insediativo in area "Città della Trasformazione – ambiti a pianificazione particolareggiata" (art. 62 delle NTA di PRG) assoggettata alle previsioni inerenti il **PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA M2 N. 302 DI CASAL BOCCONE** (DCC n. 431 del 4/12/1993 autorizzazione alla stipula della convenzione per l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree della zona M2 Casal Boccone e accettazione della cessione delle aree cedute unilateralmente e gratuitamente con atto rogito notaio Giovanna Ungari Transetti del 21/07/1992 Rep. 12633/6061) e relativa **Convenzione Urbanistica M2 Casal Boccone rogito notaio Giovanna Ungari Transetti rep. 36716 racc. 18826 del 13/04/2005** (con scadenza naturale al 13/04/2015 prorogata al 13/04/2018 in virtù dell'art. 30 c. 3 bis della L.98/2013).

La restante minima parte (Foglio 140 P.IIa 1799) rientra nel Sistema Ambientale, Agro romano: Aree agricole (art. 68e 74 delle NTA di PRG)

Si riporta di seguito elaborati grafici derivanti da una recente interrogazione sul servizio WEBGIS contenuto nella INFRASTRUTTURA CARTOGRAFICA DI ROMA CAPITALE raggiungibile al seguente indirizzo web :

<https://www.comune.roma.it/TERRITORIO/nic-gwt/#>

ROMA 

Tutti i municipi

TEMATISMI RICERCA **RISULTATI INFO**

Strati Interrogati

PRG - Sistemi e Regole - 1:10000

PIANO REGOLATORE GENERALE

PRG - SISTEMI E REGOLE - 1:10000

COMPONENTE	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita	Art.62	Dettaglio

PIANO REGOLATORE GENERALE

PRG - SISTEMI E REGOLE - 1:10000

COMPONENTE:
Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:
Art.62

STRUMENTO DI ATTUAZIONE

EPSG:6708 | X: 296725.83345166687 | Y: 4648852.657722405 | Scala 1: 10.000



La predetta convenzione urbanistica prevedeva la possibilità di edificare una volumetria totale di 220.000 mc con destinazione d'uso di terziario di carattere privato e strutture ricettive a fronte della cessione, avvenuta con atto del 21/07/1992 Rep. 12633/6016, al Comune di Roma di 87.190mq di verde pubblico attrezzato ed aree stradali e parcheggi.

Da quanto desumibile dalla predetta convenzione il dettaglio della volumetria massima edificabile, totalmente non residenziale, risulta essere:

- Uffici	80.500 mc
- Strutture ricettive	51.000 mc
- Amministrativo di servizio	70.800 mc
- Commerciale	17.700 mc

Ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale (PRG) del comune di Roma approvato con DCC n. 18 del 12/02/2008 l'intervento sulle aree facenti parte del complesso immobiliare della società in epigrafe è regolato dall'art. 62 "Città della trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", in particolare dal comma 8, data l'avvenuta decadenza della convenzione:

Estratto Art.62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

a) riscoprire e valorizzare le grandi tracce della morfologia urbana e i diversi principi insediativi che strutturano la città ed il territorio del comune;

b) rafforzare le identità funzionali caratterizzanti, con particolare riferimento, alle grandi funzioni culturali dello spettacolo, congressuali ed espositive, del turismo e del tempo libero;

c) contribuire alla definizione ed al rafforzamento, secondo principi di mobilità sostenibile, di una rete di percorsi, con particolare riferimento al sistema su ferro, al sistema dei parcheggi, ai nodi di interscambio e intermodalità, alla ciclopedonalità ed alla percorribilità fluviale.

3. Negli Ambiti di programmazione strategica gli interventi relativi dovranno tenere conto delle indicazioni contenute negli elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8 di ciascun Ambito.

4. Gli obiettivi degli Ambiti di programmazione strategica sono prioritariamente perseguiti attraverso:

a) Programmi triennali delle opere pubbliche comunali;

Per una migliore comprensione della norma vigente si riporta inoltre di seguito l'art. Art. 17 L. 1150/1942:

17. Validità dei piani particolareggiati

1. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

2. Ove il Comune non provveda a presentare un nuovo piano per il necessario assetto della parte di piano particolareggiato che sia rimasta inattuata per decorso di termine, la compilazione potrà essere disposta dal Prefetto a norma del secondo comma dell'articolo 14.

3. Qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato non abbia trovato applicazione il secondo comma nell'interesse improrogabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui agli articoli 15 e 16.
(comma aggiunto dall'articolo 5, comma 8-bis, legge n. 106 del 2011)

Il Piano Attuativo denominato **PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA M2 N. 302 DI CASAL BOCCONE** di cui alla relativa **Convenzione Urbanistica M2 Casal Boccone rogito notaio Giovanna Ungari Transetti rep. 36716 racc. 18826 del 13/04/2005** risulta quindi, ad oggi, decaduto, dato il decorso del termine della durata della convenzione stessa (10 anni dalla data di esecutività avvenuta in data 13/04/2005) e inefficacie per tutte le parti previste, dato che per nessuna è stata data attuazione. (Si precisa inoltre che addirittura non è stato effettuata il ritiro del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione)

Dato che, in considerazione del combinato disposto dell'at. 17 della L.1150/42 e dell'art. 62 comma 8 delle NTO del PRG del comune di Roma, alle parti non attuate del Piano di Lottizzazione potrà essere applicata la stessa disciplina delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo per procedere all'edificazione si rende necessaria una ridefinizione e approvazione da parte dell'amministrazione Comunale di Roma dei termini di inizio dei lavori di urbanizzazione primaria.

Di seguito si riporta lo schema inerente della zonizzazione dell'area in base al mosaico PRG del comune di Roma ed una ipotesi di intervento

architetto

Andrea Marzuoli

Via V. Bellini, 10 53049 Torrita di Siena SI
a.marzuoli@gmail.com – 3286527796

Classificazione delle aree in base al mosaico
PRG del Comune di Roma



zona E

—



zona M

—



zona F

—



zona Z

—



Aree intestate alla Soc, Eurocity
Sviluppo Edilizio srl in
liquidazione



architetto

Andrea Marzuoli

Via V. Bellini, 10 53049 Torrita di Siena SI
a.marzuoli@gmail.com – 3286527796



Criterio di Stima

Al fine di determinare il valore venale dell'area edificabile, come effettuato nella valutazione del 2020, si procederà utilizzando il metodo di stima che si basa sul valore di trasformazione: il valore dell'area edificabile è pari al valore finale dell'immobile meno i costi (spese di costruzione, spese tecniche per approntare e realizzare l'immobile, e gli oneri di concessione) diviso un coefficiente di attualizzazione.

$$Va = Vf - (Cd + Ci + Ac) / (1+r)^n$$

- Va** valore area
Vf valore finale (che si ottiene moltiplicando il numero dei metri quadrati costruibili per il valore a mq a seconda della zona, tipologia e destinazione d'uso
Cd Costi diretti inerenti i costi di costruzione necessari per la realizzazione delle opere;
Ci Costi indiretti quali oneri concessori e di urbanizzazione;
Ac Altri costi inerenti spese tecniche, oneri finanziari, profitto imprenditoriale e spese di altra natura;

(1+r)ⁿ Coefficiente di attualizzazione (r è il costo del denaro considerato al 3.5%, ed n è il numero di anni di durata ipotizzabile e ritenuto congruo 9 anni).

Rispetto alla precedente valutazione sono stati registrati delle variazioni sia sul valore di mercato degli immobili, dove è stata riscontrata una flessione per gli immobili a destinazione terziaria ed un leggero aumento per quelli residenziali, in concomitanza con un netto innalzamento dei costi delle materie prime e conseguentemente dei costi di costruzione come meglio riportati nelle tabelle seguenti.

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA M2 N. 302 DI CASAL BOCCONE di cui alla relativa **Convenzione Urbanistica M2 Casal Boccone** rogito notaio **Giovanna Ungari Transetti rep. 36716 racc. 18826 del 13/04/2005.**

Sulla base del predetto Piano sarebbe possibile la realizzazione delle seguenti volumetrie e Superfici Utili Lorde (SUL) [La determinazione della SUL è ottenuta applicando l'altezza convenzionale di 3.20 (art. 4 NTA di PRG)] e i necessari posti auto (4 mq ogni 10 mq di SUL art. 7 NTA di PRG) :

Tipologia	Volume (mc)	SUL (mq)	Parcheggi privati (mq – n°)
Uffici	80.500,00	25.156,25	10.062,5 – 402,5
Strutture ricettive	51.000,00	15.937,50	6375,00 – 255,0
Amministrativo di servizio	70.800,00	22.125,00	8850,00 – 354,0
Commerciale	17.700,00	5.531,25	2212,5 – 88,5
Totale	220.000,00	68.750,00	27.500,00 – 1100,0

Considerata la situazione attuale di fatto della convenzione decaduta e della necessaria ripresa dei contatti con l'Amministrazione Capitolina al fine di procedere alle opere di urbanizzazione e successive richieste di permessi di costruire è ipotizzabile che i tempi per il completamento dell'iniziativa possa essere di anni 9, i primi due utilizzati per il rinnovo della convenzione e del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e per la redazione dei progetti esecutivi e per la selezione degli operatori economici che eseguiranno le opere, ed in contemporanea iniziare le prime lavorazioni inerenti le infrastrutture previste nella convenzione urbanistica anche se con finiture non finali, i successivi sei per la costruzione dei fabbricati di progetto e l'ultimo per la realizzazione delle finiture delle infrastrutture come le percentuali della tabella sottostante:

Fasi	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	Tot.
Rinnovo convenzione e progettazione per ottenimento permessi	1	2							4	
Opere di urbanizzazione	2	4	2							
Edificazione fabbricati (primo triennio)			10	20	20					
Edificazione fabbricati (secondo triennio)						15	10	10		
totale										100

Si presume che la commercializzazione delle unità immobiliari possa avvenire nell'arco dei 9 anni secondo la

tabella seguente espressi in percentuale sul totale delle vendite:

Commercializzazioni	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	Tot.
Uffici e relativi parcheggi			5%	10%	20%	20%	20%	20%	5%	100%
Strutture ricettive e relativi parcheggi			5%	20%	30%	30%	15%	0%	0%	100%
Amministrativo di servizio e relativi parcheggi			5%	5%	20%	30%	20%	10%	10%	100%
Commerciale e relativi parcheggi			5%	10%	30%	20%	20%	10%	5%	100%

In merito ai valori unitari delle varie tipologie di destinazione di utilizzo previsto si è fatto riferimento ai dati ufficiali medi desunti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del mercato Immobiliare oltre che da indagini effettuate e da interviste verso operatori immobiliari locali che effettuate le dovute considerazioni portano ad avere i valori seguenti:

- Uffici: €/mq 2250,00 (-200,00 €/mq rispetto valutazione 2020)
- Strutture ricettive: €/mq 2750,00 (stabile rispetto alla valutazione 2020)
- Amministrativo di servizio: €/mq 2250,00 (-200,00 €/mq rispetto valutazione 2020)
- Commerciale: €/mq 1750,00 (-50,00 €/mq rispetto valutazione 2020)
- Parcheggi a raso €/mq 1050,00 (+50,00 €/mq rispetto valutazione 2020)

Nei prospetti seguenti si riportano i dati inerenti i ricavi, suddivisi per tipologia e ed i costi entrambi sviluppati in relazione ai tempi previsti nelle precedenti tabelle.

architetto

Andrea Marzuoli

Via V. Bellini, 10 53049 Torrita di Siena SI
a.marzuoli@gmail.com – 3286527796

Tabella ricavi Convenzione 2005

tipologia	SUL	prezzo €/mq	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	Totale ricavi
Uffici	25156,25	2.250,00	-	-	2.830.078,13	5.660.156,25	11.320.312,50	11.320.312,50	11.320.312,50	11.320.312,50	2.830.078,13	56.601.562,50
Strutture ricettive	15937,50	2.750,00	-	-	2.191.406,25	8.765.625,00	13.148.437,50	13.148.437,50	6.574.218,75	-	-	43.828.125,00
Amministrativo di servizio	22125,00	2.250,00	-	-	2.489.062,50	2.489.062,50	9.956.250,00	14.934.375,00	9.956.250,00	4.978.125,00	4.978.125,00	49.781.250,00
commerciale	5531,25	1.750,00	-	-	483.984,38	967.968,75	2.903.906,25	1.935.937,50	1.935.937,50	967.968,75	483.984,38	9.679.687,50
posti auto	27500,00	1.050,00	-	-	1.443.750,00	3.248.437,50	7.218.750,00	7.218.750,00	5.414.062,50	2.887.500,00	1.443.750,00	28.875.000,00
TOTALE	-	-	-	-	9.438.281,25	21.131.250,00	44.547.656,25	48.557.812,50	35.200.781,25	20.153.906,25	9.735.937,50	188.765.625,00
Coefficiente di attualizzazione tasso 3,5%	-	-	1,035	1,071225	1,108717875	1,147523001	1,187686306	1,229255326	1,272279263	1,316809037	1,362897353	-
Valore attualizzato €	-	-	-	-	8.512.788,93	18.414.663,57	37.507.931,21	39.501.811,75	27.667.495,87	15.305.109,31	7.143.558,89	154.053.359,53

Tabella costi convenzione 2005

	Costi diretti	SUL	€/mq	ammontare €
a	Uffici	25156,25	1.320,00	33.206.250,00
b	Strutture ricettive	15937,50	1.375,00	21.914.062,50
c	Amministrativo di servizio	22125,00	1.320,00	29.205.000,00
d	commerciale	5531,25	1.045,00	5.780.156,25
e	posti auto	27500,00	495,00	13.612.500,00
f	TOTALE costi diretti (1)			103.717.968,75
g	Costi indiretti			
h	Oneri di urbanizzazione			8.939.700,00
i	Opere escluse dallo scomputo			330.000,00
l	Realizzazione parco attrezzato			627.000,00
m	manutenzione opere			250.000,00
n	Totale costi indiretti (2)			10.146.700,00
o	Tot costi diretti ed indiretti (1+2)			113.864.668,75
	Altri costi			
p	Oneri professionali (6% di o)			6.831.880,13
q	Oneri finanziari			450.000,00
r	Utile d'impresa (15% di o)			17.079.700,31
s	Spese generali (10% di o)			11.386.466,88
t	Imprevisti (3% di o)			3.415.940,06
u	Spese agenzia immobiliare (2% degli incassi)			3.775.312,50
v	Totale altri costi (3)			42.939.299,88
z	TOTALE COSTI (1+2+3)			156.803.968,63

Comparazione di supporto con risultanze della relazione 2020

La perizia depositata nell'anno 2020 riportava una stima del terreno pari ad € 39.600.000,00. In considerazione della particolare combinazione circa l'aumento notevole delle materie prime e conseguentemente dei costi di costruzione ed contestuale deprezzamento dei valori di mercato di immobili a destinazione terziaria si è attuata una svalutazione di oltre 17 milioni di euro.

Considerazioni finali

Per tutto quanto sopra esposto, in considerazione dell'attuale situazione economica, si ottengono i seguenti valori che portano ad affermare che il più probabile valore di mercato dei beni intestati alla società possa ammontare ad **€ 22.050.000,00 in cifra tonda** (ventidue milioni e cinquantamila euro).

La valutazione economica tiene conto delle incertezze edificatorie legate alla scadenza della Convenzione. Tali incertezze, per il combinato disposto degli artt. 17 della L. 1150/42 e dell'art. 62 comma 8 delle NTA di PRG del comune di Roma, non incidono tanto sulle potenzialità edificatorie dell'area quanto eventualmente sui tempi necessari per l'ottenimento dei Permessi a Costruire. Di ciò è tuttavia stato tenuto conto nella stima del più probabile valore di mercato dei beni.

Fermo restando quanto sopra affermato, trattandosi di bene particolare, con mercato di riferimento poco prevedibile, nonché della particolarità della vendita coattiva, il valore espresso potrebbe risultare (secondo le particolarità che si potranno verificare, quali ad esempio interesse da parte di un imprenditore con un preciso piano di sviluppo dell'area o meno) superiore a quello di mercato ma anche inferiore secondo eventualità che è impossibile prevedere in questa sede.

Dichiaro di aver coscientemente svolto il lavoro affidatomi e ringrazio il G.D. per la fiducia accordatami.

Torrita di Siena, 09 gennaio 2023

Arch. Andrea Marzuoli

Allegati:

- All_01_Tabelle OMI I° semestre 2022;