

TRIBUNALE DI SIENA
sezione fallimentare

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

Giudice Delegato: Dott.sa Valentina Lisi

Curatore: Dott. Giorgio Boncompagni

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

Premessa.

L'Ill.ma Dott.sa Valentina Lisi, Giudice Delegato alla procedura fallimentare Eurocity Sviluppo Edilizio srl in liquidazione, con sede in Siena via Banchi di Sotto n. 34, con provvedimento autorizzativo datato 10.02.2020 comunicatomi dal Curatore Dott. Giorgio Boncompagni autorizzava la nomina del sottoscritto arch. Andrea Marzuoli per la valutazione attuale del patrimonio mobiliare facente parte dell'attivo della società in fallimento.

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

- 1 Accertare l'effettivo valore di mercato del bene facente parte dell'attivo della società al periodo attuale.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali, sono iniziate con la riassunzione e l'aggiornamento dei dati catastali ed urbanistici e la rivisitazione della complessa e vasta mole di dati e degli elementi presenti nella documentazione agli atti della procedura, sviluppandosi poi mediante le rinnovate indagini, presso [l'Agenzia del Territorio di Roma](#), per avere cognizione di eventuali modifiche e/o aggiornamenti al complesso immobiliare riferibile alla

Società, presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma per estrarre certificati relativi agli immobili interessati, e presso il Comune di Roma, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, per prendere visione degli atti convenzionali presenti riferibili alla Società e dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme tecniche riferibili alle aree interessate, oltre alle risultanze dei sopralluoghi esperiti nonché alla redazione dei relativi elaborati grafici e fotografici, illustrativi dello stato dei luoghi, oltre a indagini diverse che permettessero l'acquisizione di notizie utili, onde poter rispondere ai quesiti richiesti.

Inoltre, preso atto nel corso dello svolgimento della precedente perizia, dell'esegesi amministrativa che ha interessato la discussione per l'approvazione dell'Accordo di Programma (ADP) e facendo seguito alle considerazioni svolte nella perizia inerente la valutazione degli strumenti urbanistici datata e depositata in data 10.02.2020 (in adempimento di incarico precedente e separato per la stessa procedura) è stato approfondito ed esaminato anche il scenario applicativo collegato a tale prospettiva, con le premesse e le avvertenze che verranno di seguito esposte.

Nel frattempo (fino al 06.03.2020) ho partecipato anche ai lavori della CTU disposti dal tribunale di Siena per il giudizio che interessa la Eurocity apportando i miei rilievi tecnici in sede di svolgimento delle operazioni peritali, che sono poi confluiti nella relazione della CTP presentata dal Curatore del fallimento.

Successivamente le operazioni necessarie alla valutazione in oggetto hanno subito dei rallentamenti anche a seguito dell'emergenza sanitaria che ha ulteriormente compromesso i già difficili "dialoghi" con gli uffici comunali nonché con le altre amministrazioni interessate ed i relativi spostamenti.

PREMESSA

Rispetto all'analisi svolta ed esposte nella perizia depositata, in data 10/02/2020 che ha riguardato la valutazione degli strumenti urbanistici del comune di Roma per il terreno in esame, è stata approfondita e analizzata la vicenda inerente l'Accordo di Programma attraverso il quale sarebbe stato possibile attuare un Programma di Intervento Urbanistico in variante al P.R.G.. La proposta quindi avanzata dalla società aveva il fine di modificare la previsione urbanistica dell'area interessata incrementando le potenzialità volumetriche (da 220.000,00 mc a 253.000,00 mc) e trasformando la destinazione non residenziale a quella residenziale indirizzata all'edilizia convenzionata, l'edilizia di riscatto e housing sociale e in parte commerciale e servizi con le percentuali riportate di seguito:

Residenza libera (55%)

Residenza convenzionata (23%)

Residenza convenzionata con riscatto (9%)

Housing sociale (8,5%)

Commerciale (1,5%)

Servizi (3%)

Sono state reperite recentemente le registrazioni audio dell'incontro partecipativo tenutosi in data 04/09/2012 (vedi allegati) nel corso del quale è stato illustrato alla cittadinanza il progetto urbanistico e sono stati raccolti i contributi partecipativi (osservazioni e proposte) recepiti successivamente nel Documento della Partecipazione datato 07/11/2012 (vedi allegati) e che avrebbe dovuto accompagnare la proposta di delibera in tutto l'iter procedurale.

Dalla documentazione in atti è stato rintracciato il riconoscimento dell'interesse pubblico dell'intervento proposto dalla società e della compatibilità e sostenibilità urbanistica, ambientale e del sistema della mobilità e dei servizi sottoscritto dall'allora assessore all'urbanistica On. Marco Corsini e dal responsabile del Procedimento Ing. Roberto Botta (vedi Doc. della Partecipazione allegato)

E' stato inoltre reperito un documento interno della società dal quale si evince che la proposta di accordo di Programma è stata discussa in Commissione Urbanistica Consiliare in data 04/12/2012 senza che la stessa emettesse un parere ma facendo pervenire attraverso il RUP una richiesta di riduzione di volumetrie edificabili (150-160.000 mc contro i 220.000 delle convenzioni 2005) proponendo di riconoscere la differenza (90-100.000 mc) rimanenti dell'Accordo di Programma come compensazione da far "atterrare" in altra area. La proposta avanzata dalla commissione consiliare sembra sia stata ritenuta altamente penalizzante da parte della società tanto che l'iter è stato interrotto cercando di perseguire la strada del cosiddetto "Piano Casa" che poi anch'esso non è mai stato portato a termine.

Si è ritenuto opportuno valutare in questa fase oltre che la previsione di cui alla convenzione 2005 anche la proposta di riduzione di volumetrica avanzata dalla Commissione Urbanistica Consiliare con le destinazioni previste nell'accordo mantenendo le solite percentuali considerato che potrebbe essere una possibilità percorribile da un eventuale acquirente (con la realizzazione delle dovute autorizzazioni), dato che il valore

unitario delle residenze private è di gran lunga maggiore rispetto al non residenziale e con migliore probabilità di commercializzazione. Le analisi che saranno dettagliate di seguito infatti dimostrano che in termini di valore lo scenario della riduzione volumetrica con destinazione residenziale si avvicinano molto a quello della convenzione 2005, resta però da considerare che in fase di riattivazione e definizione dell'Accordo potrebbero essere accordate condizioni migliori rispettando comunque una considerevole riduzione dei volumi previsti inizialmente dall'AdP.

Complesso immobiliare intestato alla società Eurocity Sviluppo Edilizio srl in liquidazione.

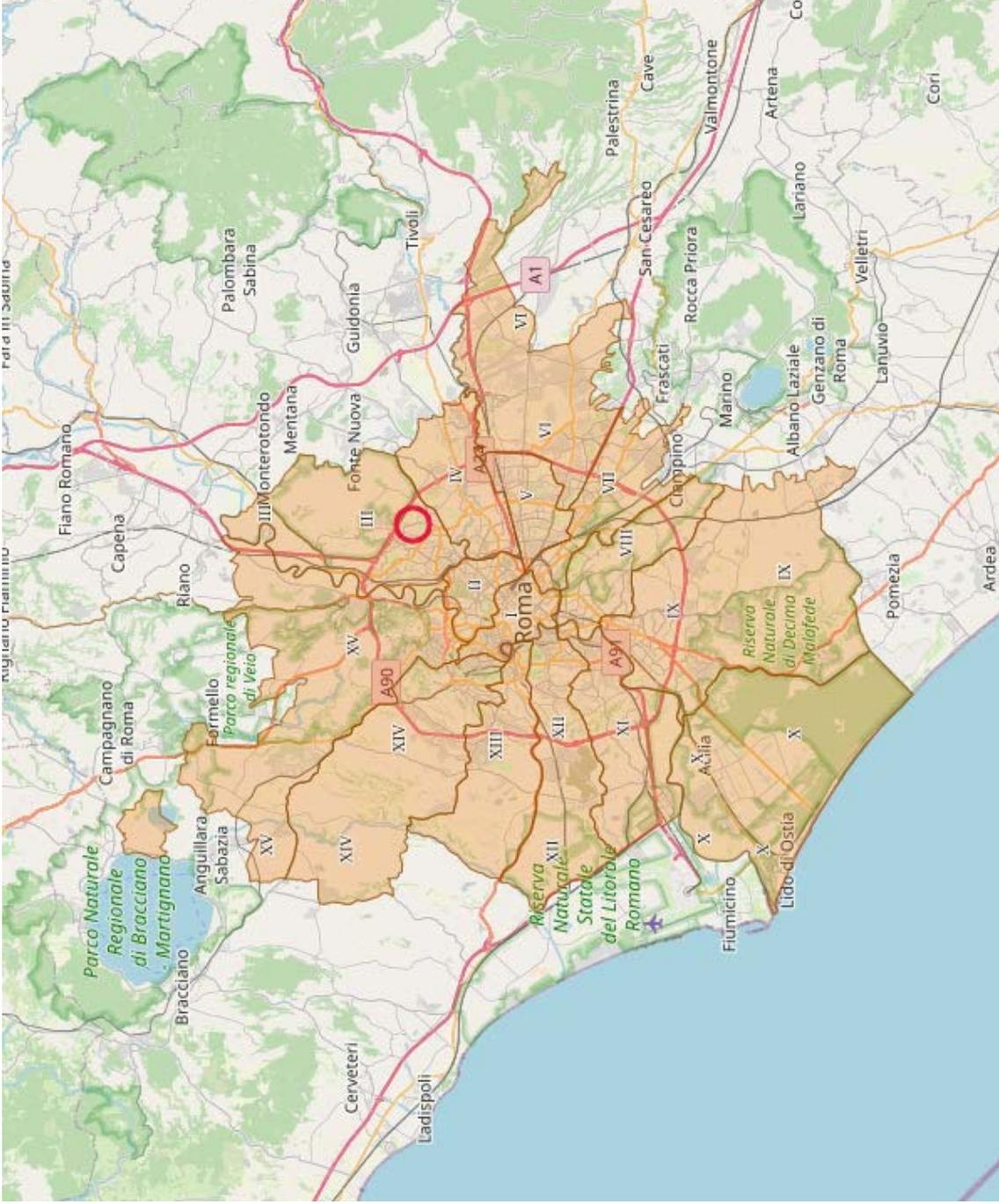
Da visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma e presso l'Ufficio del Registro di Roma, gli immobili facenti parte dell'attivo della società **Eurocity Sviluppo Edilizio srl in liquidazione** con sede in Siena via Banchi di Sotto n. 34, sono i seguenti terreni posti nel 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.

Le aree sono localizzate in una zona facilmente raggiungibile tramite la viabilità ordinaria data la vicinanza con il Grande Raccordo Anulare, svincoli Bufalotta e Nomentana. L'area non è particolarmente servita dalle linee autobus mentre la metropolitana, con la linea B1 è posta a circa 4 km e le stazioni ferroviarie di Termini e Tiburtina distano rispettivamente 12 e 10 km

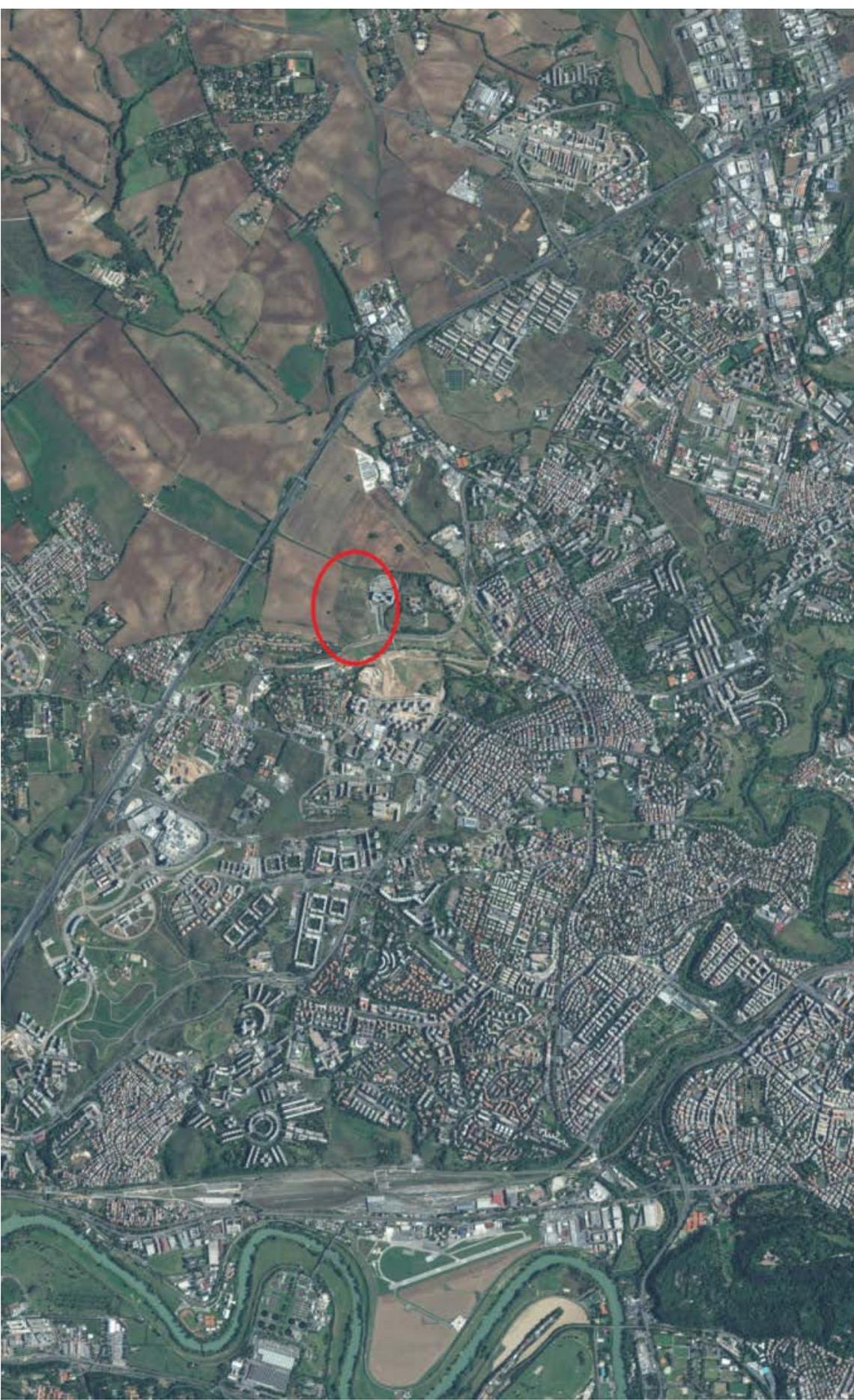
architetto
Andrea Marzuoli
Via V. Bellini, 10 53049 Torrita di Siena SI
a.marzuoli@gmail.com - 3286527796



architetto
Andrea Marzuoli
Via V. Bellini, 10 53049 Torrita di Siena SI
a.marzuoli@gmail.com - 3286527796



architetto
Andrea Marzuoli
Via V. Bellini, 10 53049 Torrita di Siena SI
a.marzuoli@gmail.com - 3286527796



architetto
Andrea Marzuoli
Via V. Bellini, 10 53049 Torrita di Siena SI
a.marzuoli@gmail.com - 3286527796



Le aree interessate secondo lo strumento urbanistico del Comune di Roma ricadono in area "Città della Trasformazione – ambiti a pianificazione particolareggiata" 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 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 14, 15, 16, 17 e 18 di ciascun Ambito.

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

a) Programmi triennali delle opere pubbliche comunali;

Al fine di facilitare la comprensione della normativa 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.

Per quanto sopra si renderà necessario una ridefinizione e approvazione da parte dell'amministrazione Comunale di Roma dei termini di inizio dei lavori di urbanizzazione primaria presumibilmente con il mantenimento dei contenuti del piano, 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, dato che alle parti non attuate potrà essere applicata la stessa disciplina delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo.

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

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

zona E
 —



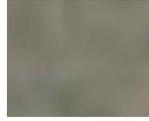
zona M
 —



zona F
 —



zona Z
 —



Arete 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



Come anticipato in premessa agli atti del comune di Roma per l'area interessata risulta presente una procedura di accordo di programma per la trasformazione delle potenzialità edificatorie dell'area da non residenziale a residenziale che non si è mai perfezionato come da documentazione rintracciata:

2011/2012	Accordo di Programma per attuazione zona M2 in Via di Casal Boccone	79.000 Residenziale	20 MLN	Decisione di Giunta Capitolina n.13 del 9 marzo 2012. In commissione urbanistica
-----------	---	------------------------	--------	--

Accordo di Programma "Casal Boccone"



Accordo di Programma per attuazione zona M2 in Via di Casal Boccone

Dati

- SUL: mc 253.000 (residenziale)
- Importo opere urbanizzazione: da definire

Stato di attuazione

In istruttoria la proposta preliminare



In merito al predetto accordo si fa inoltre presente, come appreso solo recentemente, che non ha avuto un parere contrario da parte dell'amministrazione capitolina ma, concluso il processo partecipativo che, nonostante abbia riscontrato pareri non favorevoli da parte del municipio IV Roma Montesacro dei rappresentanti delle associazioni e dai cittadini, ha riconosciuto il pubblico interesse della proposta e ribadito che la proposta è stata assoggettata con esito positivo a tutte le verifiche di compatibilità e verifiche urbanistiche, ambientale e nel sistema della mobilità e dei servizi, ha ricevuto da parte della Commissione Urbanistica Consiliare (seduta del 04/12/2012) una richiesta, fatta pervenire dall'allora RUP, di riduzione volumetrica che è stata ritenuta dalla

architetto

Andrea Marzuoli

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

società penalizzante interrompendo e lasciando in sospeso l'intero iter produrale tanto che ad oggi, come sopra
riportao, la propsota risulta ancora depositato presso la commissione urbanistica consiliare.

Si riporta di seguito un estratto di una nota interna della società datata 20/12/2012:

Di conseguenza, rispetto a quanto indicato nella precedente e diversa perizia del 10/02/2020, dato il riconosciuto l'interesse pubblico da parte dell'amministrazione ma al contempo una richiesta di rivisitazione della proposta da parte della Commissione Consiliare Urbanistica che prevedesse una riduzione delle volumetrie e l'"atterraggio" alle altre in altre aree ne deriva che l'iter potrebbe essere riattivato e che i termini dell'accordo di Programma potrebbero essere riviste e discusse anche garantendo comunque una riduzione volumetrica.

Pertanto si rende plausibile, ai fini di una valutazione economica dell'area, analizzare anche di questo scenario dato che una destinazione residenziale nel momento attuale avrebbe sicuramente migliore mercato e maggior remunerazione rispetto alla destinazione terziaria prevista anche se con consistente riduzione volumetrica.

I volumi proposti in "atterraggio" su altra area saranno considerati nella presente valutazione di valore nullo per le stesse considerazioni riportate nella predetta nota ma ciò non toglie che nel caso in cui una nuova proprietà possa avere delle aree disponibili potrebbero essere interessanti per trasformare un'area inedificabile in area edificabile.

In entrambi gli scenari si rende comunque necessario instaurare un dialogo con l'amministrazione comunale al fine di addivenire alla definizione e approvazione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre a conferma le previsioni di Piano Attuativo e relativa convenzione urbanistica oppure procedere alla rimodulazione della proposta di Accordo di Programma e concludere l'iter di approvazione.

Si prevede quindi di valutare i seguenti scenari di sviluppo immobiliare:

- **Scenario 1**: Convenzione 2005, edificazione di 220.000mc con destinazione prevalentemente terziaria:
- **Scenario 2**: Accordo di Programma da definire, edificazione di 160.000mc prevalentemente residenziale.

Criterio di Stima

Al fine di determinare il valore venale dell'area edificabile 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 sono sono 9 anni per lo scenario 1 e 8 per lo scenario 2 in considerazione del minore volume edificabile)

Scenario 1

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 convezione 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 e	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 2450,00
- Strutture ricettive: €/mq 2750,00
- Amministrativo di servizio: €/mq 2450,00
- Commerciale: €/mq 1850,00
- Parcheggi a raso €/mq 1000,00

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.

Tabella ricavi scenario 1 (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	2.450,00	-	-	3.081.640,63	6.163.281,25	12.326.562,50	12.326.562,50	12.326.562,50	12.326.562,50	3.081.640,63	61.632.812,50
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	2.450,00	-	-	2.710.312,50	2.710.312,50	10.841.250,00	16.261.875,00	10.841.250,00	5.420.625,00	5.420.625,00	54.206.250,00
commerciale	5531,25	1.850,00	-	-	511.640,63	1.023.281,25	3.069.843,75	2.046.562,50	2.046.562,50	1.023.281,25	511.640,63	10.232.812,50
posti auto	27500,00	1.000,00	-	-	1.375.000,00	3.093.750,00	6.875.000,00	6.875.000,00	5.156.250,00	2.750.000,00	1.375.000,00	27.500.000,00
TOTALE	-	-	-	-	9.870.000,00	21.756.250,00	46.261.093,75	50.658.437,50	36.944.843,75	21.520.468,75	10.388.906,25	197.400.000,00
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 €	-	-	-	-	8.902.174,50	18.959.314,97	38.950.599,61	41.210.671,55	29.038.313,23	16.342.892,66	7.622.662,28	161.026.628,80

Tabella costi scenario 1 (convenzione 2005)

	Costi diretti	SUL	€/mq	ammontare €
a	Uffici	25156,25	1.200,00	30.187.500,00
b	Strutture ricettive	15937,50	1.250,00	19.921.875,00
c	Amministrativo di servizio	22125,00	1.200,00	26.550.000,00
d	commerciale	5531,25	950,00	5.254.687,50
e	posti auto	27500,00	450,00	12.375.000,00
f	TOTALE costi diretti (1)			94.289.062,50
g	Costi indiretti			
h	Oneri di urbanizzazione			8.939.700,00
i	Opere escluse dallo scomputo			300.000,00
l	Realizzazione parco attrezzato			570.000,00
m	manutenzione opere			250.000,00
n	Totale costi indiretti (2)			10.059.700,00
o	Tot costi diretti ed indiretti (1+2)			104.348.762,50
	Altri costi			
p	Oneri professionali (6% di o)			6.260.925,75
q	Oneri finanziari			450.000,00
r	Utile d'impresa (15% di o)			15.652.314,38
s	Spese generali (10% di o)			10.434.876,25
t	Imprevisti (3% di o)			3.130.462,88
u	Spese agenzia immobiliare (2% degli incassi)			3.948.000,00
v	Totale altri costi (3)			39.876.579,25
z	TOTALE COSTI (1+2+3)			144.225.341,75

architetto

Andrea Marzuoli

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

Per quanto sopra riportato si può affermare che nel caso dello scenario 1 inerente la convenzione urbanistica 2005 si può affermare che il più probabile valore di mercato stimato con il metodo cosiddetto di trasformazione ammonta ad € 39.600.000 in cifra tonda (diconsi trentanovemilioneicentomila)

Trattandosi di bene particolare (per estensione e tipologia) e con mercato di riferimento poco prevedibile (grandi costruttori , che investono in presenza di progetti fattibilità specifici) il valore espresso potrebbe risultare (secondo le particolarità che si potranno verificare) superiore a quello di mercato ma anche inferiore secondo eventualità che è impossibile prevedere in questa sede

Scenario 2

ACCORDO DI PROGRAMMA per la trasformazione delle potenzialità edificatorie dell'area da non residenziale a residenziale ad oggi non perfezionato.

Sulla base della documentazione atti nel caso di conclusione positiva del predetto accordo potrebbe essere possibile l'edificazione con destinazione prevalentemente residenziale di una volumetria pari a 160.000,00 e Superfici Utili Lorde (SUL) come di seguito riportate [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	quota parte	Volumetria (mc)	SUL (mq)	posti auto (mq - n°)	
Residenziale libera	55,00%	88.000,00	27.500,00	11.000,00	440,00
Residenziale convenzionata	23,00%	36.800,00	11.500,00	4.600,00	184,00
Residenziale convenzionata con riscatto	9,00%	14.400,00	4.500,00	1.800,00	72,00
Terziario / Servizi	3,00%	4.800,00	1.500,00	600,00	24,00
Commerciale	1,50%	2.400,00	750,00	300,00	12,00
Rersidenza Sociale	8,50%	13.600,00	4.250,00	1.700,00	68,00
TOTALE	100,00%	160.000,00	50.000,00	20.000,00	800,00

Considerata la situazione attuale di fatto dell'iter di approvazione non concluso si renderà necessaria la ripresa dei contatti con l'Amministrazione Capitolina al fine della riattivazione del procedimento la presentazione di una proposta in linea con le richieste avanzate dalla Commissione Urbanistica Consiliare.

Considerata la riduzione delle volumetrie eventualmente realizzabili in accordo di programma è ipotizzabile che i tempi per il completamento dell'iniziativa possa essere di anni 8, il primo per il completamento dell'iter dell'Accordi di Programma e redazione dei progetti esecutivi, ed i successivi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la costruzione dei fabbricati come le percentuali della tabella sottostante:

Fasi	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	Tot.
Completamento iter accordo di programma e progettazione per ottenimento permessi	1	2						4	
Opere di urbanizzazione		6	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 di 8 anni secondo la tabella seguente espressi in percentuale sul totale delle vendite:

Commercializzazione	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	Tot.
Residenze e relativi parcheggi			5%	20%	30%	30%	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:

- Residenziale libera: €/mq 3200,00
- Posti auto residenziale libera €/mq 1200,00
- Residenziale convenzionata: €/mq 2450,00
- Posti auto residenziale convenzionata: €/mq 1050,00
- Residenziale convenzionata con riscatto: €/mq 2000,00
- Posti auto convenzionata con riscatto €/mq 1000,00
- Terziario/Servizi: €/mq 2450,00
- Posti auto Terziario/Servizi: €/mq 1050,00
- Commerciale: €/mq 1850,00
- Posti auto Commerciale: €/mq 1000,00
- Residenza Sociale: €/mq 2000,00
- Posti auto Residenza Sociale: €/mq 1000,00

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 desunti dalla documentazione in atti e riproporzionati alla riduzione richiesta dalla commissione consiliare.

Tabella ricavi scenario 2 (AdP da perfezionare)

tipologia	SUL	prezzo €/mq	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	Totale ricavi
Residenziale libera	27500,00	3.200,00	-	-	4.400.000,00	17.600.000,00	26.400.000,00	26.400.000,00	8.800.000,00	4.400.000,00	88.000.000,00
Posti auto residenziale libera	11000,00	1.200,00	-	-	660.000,00	2.640.000,00	3.960.000,00	3.960.000,00	1.320.000,00	660.000,00	13.200.000,00
Residenziale convenzionata	11500,00	2.450,00	-	-	1.408.750,00	5.635.000,00	8.452.500,00	8.452.500,00	2.817.500,00	1.408.750,00	28.175.000,00
Posti auto residenziale libera	4600,00	1.050,00	-	-	241.500,00	966.000,00	1.449.000,00	1.449.000,00	33.810.000,00	241.500,00	38.157.000,00
Residenziale convenzionata con riscatto	4500,00	2.000,00	-	-	450.000,00	1.800.000,00	2.700.000,00	2.700.000,00	900.000,00	450.000,00	9.000.000,00
posti auto residenziale convenzionata con riscatto	1800,00	1.000,00	-	-	90.000,00	360.000,00	540.000,00	540.000,00	180.000,00	90.000,00	1.800.000,00
Terziario / Servizi	1500,00	2.450,00	-	-	183.750,00	735.000,00	1.102.500,00	1.102.500,00	367.500,00	183.750,00	3.675.000,00
Posti auto Terziario / Servizi	600,00	1.050,00	-	-	31.500,00	126.000,00	189.000,00	189.000,00	63.000,00	31.500,00	630.000,00
Commerciale	750,00	1.850,00	-	-	69.375,00	277.500,00	416.250,00	416.250,00	138.750,00	69.375,00	1.387.500,00
Posti auto Commerciale	300,00	1.000,00	-	-	15.000,00	60.000,00	90.000,00	90.000,00	30.000,00	15.000,00	300.000,00
Rersidenza Sociale	4250,00	2.000,00	-	-	425.000,00	1.700.000,00	2.550.000,00	2.550.000,00	850.000,00	425.000,00	8.500.000,00
Posti auto residenziale Sociale	1700,00	1.000,00	-	-	85.000,00	340.000,00	510.000,00	510.000,00	170.000,00	85.000,00	1.700.000,00
TOTALE	-	-	-	-	8.059.875,00	32.239.500,00	48.359.250,00	48.359.250,00	49.446.750,00	8.059.875,00	194.524.500,00
Coefficiente di attualizzazione (tasso 3,5%)	-	-	-	-	1,108717875	1,147523001	1,187686306	1,229255326	1,272279263	1,316809037	-
Valore attualizzato	-	-	-	-	7.269.545,46	26.226.854,02	38.009.933,37	36.724.573,30	38.864.698,54	6.120.762,22	153.216.366,90

Tabella costi scenario 2 (AdP da perfezionare)

	Costi diretti	SUL	€/mq	ammontare €
1	Residenziale libera	27500,00	1.350,00	37.125.000,00
2	Posti auto residenziale libera	11000,00	700,00	7.700.000,00
3	Residenziale convenzionata	11500,00	1.200,00	13.800.000,00
4	Posti auto residenziale libera	4600,00	600,00	2.760.000,00
5	Residenziale convenzionata con riscatto	4500,00	1.200,00	5.400.000,00
6	posti auto residenziale convenzionata con riscatto	1800,00	600,00	1.080.000,00
7	Terziario / Servizi	1500,00	1.200,00	1.800.000,00
8	Posti auto Terziario / Servizi	600,00	450,00	270.000,00
9	Commerciale	750,00	950,00	712.500,00
10	Posti auto Commerciale	300,00	450,00	135.000,00
11	Rersidenza Sociale	4250,00	1.100,00	4.675.000,00
12	Posti auto residenziale Sociale	1700,00	450,00	765.000,00
13	TOTALE costi diretti (a)			76.222.500,00
14	Costi indiretti			
15	Oneri di urbanizzazione			12.318.019,24
16	Contributo straordinario			6.230.279,81
17	Costo di costruzione			2.706.519,24
18	Totale costi indiretti (b)			21.254.818,30
19	Tot costi diretti ed indiretti (a+b)			97.477.318,30
20	Altri costi			
21	Oneri professionali (7% di 19)			6.823.412,28
22	Oneri finanziari			380.000,00
23	Utile d'impresa (15% di 19)			14.621.597,74
24	Spese generali (10% di 19)			9.747.731,83
25	Imprevisti (3% di 19)			2.924.319,55
26	Spese agenzia immobiliare (2% degli incassi)			3.890.490,00
27	Totale altri costi (c)			38.387.551,40
28	TOTALE COSTI (a+b+c)			135.864.869,70

Per quanto sopra riportato si può affermare che nel caso dello scenario 2 inerente l'Accordo di Programma per la trasformazione della destinazione d'uso da terziario in residenziale ancora da perfezionare, il più probabile valore di mercato stimato con il metodo cosiddetto di trasformazione ammonta ad € 38.600.000 in cifra tonda (diconsi trentottomilioniseicentomila)

Trattandosi di bene particolare (per estensione e tipologia), con previsioni oggetto di variante urbanistica da attuare tramite ripresa dell'iter autorizzativo dell'Accordo di Programma e con mercato di riferimento poco prevedibile (grandi costruttori, che investono in presenza di progetti fattibilità specifici) il valore espresso potrebbe risultare (secondo le particolarità che si potranno verificare) superiore a quello di mercato ma anche inferiore secondo eventualità che è impossibile prevedere in questa sede

Comparazione di supporto con risultanze CTU

La perizia depositata nell'ambito della causa civile sebbene riferita a valori anno 2010 riportava una stima del terreno pari ad € 44.500.000,00. Nel frattempo si è attuata una svalutazione di quasi 5 milioni di euro fondamentalmente dovuto ad un calo del valore unitario dei prezzi di mercato a fronte di una flessione della richiesta probabilmente dovuto al particolare e perdurante periodo di crisi economica che stiamo attraversando, oltre a quella sanitaria aggiuntasi nell'ultimo breve periodo, nonché dal fatto di aver ipotizzato nella presente valutazione l'attuazione dell'intervento in un periodo temporale maggiore (9 anni anziché 8 della CTU) ritenuto più realistico considerati i volumi annui di vendita degli immobili.

Tali considerazioni corroborano il risultato cui sono pervenuto in questa perizia

Considerazioni finali

Per tutto quanto sopra esposto, sia in considerazione dell'attuale situazione economica si ottengono i seguenti valori che porta ad affermare che il più probabile valore di mercato del bene intestato alla società possa ammontare ad

SCENARIO 1 convenzione 2005: € 39.600.000,00 in cifra tonda (trentanovemilioniseicentomila euro)

SCENARIO 2 AdP da perfezionare: € 38.600.000,00 in cifra tonda (trentottomilioniseicentomila euro)

Tali valori, come già precedentemente riportato, trattandosi di bene particolare, di un caso con previsioni

urbanistiche non perfettamente definite, 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, 03 luglio 2020

Arch. Andrea Marzuoli

Allegati:

- All_01_Visure catastali
- All_02_Tabelle OMI;
- All_03_Documentazione inerente iter di approvazione AdP compreso registrazione audizione pubblica settembre 2012