

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

TRIBUNALE DI ROMA
Sezione fallimentare

Fallimento 435/2021: [REDACTED]

Giudice delegato: [REDACTED]

Curatore: [REDACTED]

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA DI DUE TERRENI SITUATI AD ACILIA (ROMA), IN VIA DOMENICO MORELLI IDENTIFICATI CATASTALMENTE ALLA SEZIONE B F 1075 P 3217 E SEZIONE B F 1075 P 3218 (corrispondenti ai beni n. 58 e n. 59 dell'elenco presente nel programma di liquidazione)

INCARICO

Il sottoscritto [REDACTED] Architetto, con studio in Roma, [REDACTED], iscritto all'albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia con il n° [REDACTED], il 17-09-2021 ha ricevuto l'incarico dal curatore fallimentare [REDACTED], con studio in Roma, [REDACTED] di redigere una perizia di stima degli immobili di cui in oggetto, come da programma di liquidazione e sua approvazione 435/2021 da parte del giudice [REDACTED] del 16-09-2021. Scopo della stima è quello di valutare gli immobili ai fini della vendita mediante procedura competitiva. I prezzi base della vendita saranno quelli stimati.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine dello svolgimento dell'incarico, sono state condotte le seguenti attività:

- Richiesta alla proprietà di tutta la documentazione disponibile con studio e verifica della stessa;
- Ricognizione e sopralluogo sugli immobili, eseguito il 6 febbraio 2021 con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite;
- Verifica ed identificazione catastale degli immobili presso l'Ufficio Provinciale di Roma-Territorio servizi catastali;
- Verifica degli strumenti urbanistici della zona in cui si trovano i beni;
- Accertamento della regolarità dei fabbricati sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie disponibili;
- Ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, portali di aste giudiziarie, Osservatorio del Mercato Immobiliare, informazioni acquisite in loco)
- Richiesta formale via PEC al Comune di Roma, Dipartimento PAU, riguardo allo stato della Convenzione e della pratica di richiesta dei PdC

DOCUMENTI CONSULTATI

Si elencano di seguito i documenti -forniti dalla proprietà e reperiti dal sottoscritto- riguardanti i beni oggetto della presente stima.

Si sottolinea che sono stati citati solo i documenti rilevanti -anche ai fini della conformità urbanistica dei beni- ma che esiste altra documentazione, meno significativa, conservata presso l'archivio della proprietà.

- Convenzione urbanistica per l'attuazione del Programma di Recupero Urbano ex art. 11 legge n. 493/1993 tra Roma Capitale e le [REDACTED] ed altre. Atto registrato al n. 18886 serie 1T del 16-11-2010 del Notaio [REDACTED]
- Richiesta di nulla osta per il rilascio del permesso di costruire cubatura totale del 26-01-2012
- Richiesta di Permesso di Costruire N. QI/2011/11692 nuova costruzione residenziale edificio A e B del 14-02-2011
- Grafici relativi al PdC non protocollati edifici A e B. Data: febbraio 2011
- Richiesta di Permesso di Costruire N. QI/2011/11708 nuova costruzione residenziale edificio C/D del 14-02-2011
- Grafici relativi al PdC non protocollati edifici C e D. Data: febbraio 2011
- Presentazione di documentazione aggiuntiva a progetto Nuovi Tipi Edifici A e B Comparto Z1/A. Protocollo QI/2011/8209 del 3-02-2011
- Presentazione di documentazione aggiuntiva a progetto Nuovi Tipi Edifici CD Comparto Z1/A. Protocollo QI/2011/8213 del 8-02-2011
- Perizia redatta dal [REDACTED] il 29-10-2019 "Perizia di stima Terreni siti in Roma località Acilia zona Via Domenico Morelli"
- Visure storico-catastali dei terreni
- Planimetrie catastali dei terreni

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area dove sono situati gli immobili ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 18 del 11/12-02-2008 con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14-03-2008 "Sistema insediativo Città da ristrutturare". In particolare questi lotti di terreno fanno parte del Programma di Recupero Urbano Acilia-Dragona art. 11 L 493/93 B.U.R.L: L. n. 1 del 20 aprile 2005 Dipartimento VI – Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio – Roma Capitale –. Proposta Privata 6.2 Via Macchia Saponara.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO

I terreni oggetto della presente relazione sorgono ad Acilia, frazione di Roma facente parte del Municipio X.

In particolare, Acilia sorge al km 18-19 della via del Mare tra il quartiere dell'Eur ed Ostia ed è suddivisa in Acilia Nord, estesa tra il fiume Tevere e la via Ostiense ed Acilia Sud, compresa tra la Via Ostiense fino alla via Cristoforo Colombo, esternamente al Grande Raccordo Anulare, al confine con Casal Palocco.

Gli immobili in questione sorgono ad Acilia Sud. Il lotto di terreno più grande, sorge tra edifici di recente costruzione ed una stecca residenziale pre-esistente di edifici in linea.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I due immobili oggetto della presente perizia sono vicini e confinanti sul lato corto.

Non possono essere incorporati ma vanno venduti insieme.

Sono entrambi di forma all'incirca rettangolare. La porzione di terreno più piccola, bene 59, risulta attualmente essere asfaltata ed utilizzata come parcheggio. Sulla stessa

affaccia un fabbricato di recente costruzione. Il terreno più grande è parzialmente recintato da reti metalliche sostenute da palificate lignee e ricoperto di vegetazione spontanea. All'interno del terreno si trova un container ricoperto da arbusti. La giacitura dei due terreni è pianeggiante.

LA CONVENZIONE URBANISTICA

I terreni in questione sono regolamentati dalla Convenzione urbanistica per l'attuazione del Programma di Recupero Urbano ex art. 11 legge n. 493/1993 tra Roma Capitale e le società [REDACTED] ed altre. Atto registrato al n. 18886 serie 1T del 16-11-2010.

Tale Convenzione, all'art. 5 comma 2, prevede nel lotto di proprietà esclusiva della [REDACTED] [REDACTED] (bene 58) la realizzazione di 12.848 mc di residenziale per cui la società [REDACTED] ha presentato le richieste di Permesso di Costruire sopra elencate. I beni 58 e 59 sono all'interno del comparto Z1.

Il progetto presentato prevede la realizzazione di 4 fabbricati posizionati in linea costituiti da quattro piani fuori terra. A livello terreno sono previsti parcheggi e verde privato.

Secondo la Convenzione, gli edifici devono essere realizzati con elevati standard architettonici ed energetici.

Al momento del sopralluogo si è rilevata la realizzazione del comparto limitrofo a quello di interesse della [REDACTED] Z3 e di un edificio all'interno dello stesso comparto Z1.

Inoltre la Convenzione prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione che, secondo il documento fornito dalla proprietà "Richiesta di nulla osta per il rilascio del permesso di costruire cubatura totale del 26-01-2012" possiamo desumere siano state realizzate nella quantità necessaria per richiedere lo svincolo del 45% della volumetria realizzabile.

La Convenzione prevede all'articolo 4 dei tempi entro i quali realizzare gli interventi pubblici e privati.

La Convenzione, all'art. 30, presenta una durata massima pari a 10 anni dalla data di esecutività.

Si riporta di seguito l'art. 30: "1. La presente convenzione scadrà al termine di 10 anni decorrenti dalla data di esecutività della medesima, salvo che le parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino per anticiparla, considerando espletati in modo positivo ogni impegno e obbligazione, o di prorogarla con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo. 2. Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte dell'intervento in oggetto in cui non fosse eventualmente completata l'edificazione, restano in vigore le previsioni del progetto urbanistico allegato alla presente convenzione, fino a quando l'Amministrazione non dovesse adottare per l'area interessata dell'intervento in oggetto un altro piano esecutivo".

Occorre evidenziare che, a riguardo, sono stati emanati due Decreti Legge per la proroga dei termini:

- DL 69/2013 art. 30 comma 3 bis
- DL 76/2020 art. 10 comma 4 bis

Visti i DL succitati, i termini di scadenza traslerebbero di 6 anni.

Il sottoscritto ha avanzato richiesta formale via PEC al Comune di Roma, Dipartimento PAU, per conoscere lo stato della Convenzione e della pratica di richiesta dei PdC in data 8 febbraio 2022.

DATI CATASTALI TERRENI

Gli immobili in oggetto sono censiti al Nuovo catasto Edilizio Urbano di Roma come segue.

bene n. 58:

iscritto al Catasto Terreni sez. B, F 1075, P 3217

qualità: seminativo

superficie: 46,27 ha

intestato a: [REDACTED]

bene n. 59:

iscritto al Catasto Terreni sez. B, F 1075, P 3218

qualità: seminativo

superficie: 1,83 ha

intestato a:

50% [REDACTED]

50% [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente gli immobili oggetto di sopralluogo risultano liberi.

CRITERI GENERALI DI STIMA

Con la Convenzione in atto, i terreni in questione vengono stimati in ragione della loro edificabilità. Si stima che il valore del terreno possa incidere il 25% rispetto al valore della volumetria realizzata.

Ai fini della presente stima, consideriamo il dato riportato nella Convenzione, per cui è possibile l'edificazione di 12.848 mc di residenziale.

La volumetria realizzabile va trasformata nel parametro urbanistico della superficie utile lorda.

Superficie utile lorda

S.U.L. = 12.848 mc : 3,20 m = 4.015 mq

Moltiplicando la S.U.L. per il prezzo/mq si ottiene il valore dell'immobile futuro finito.

Il prezzo di riferimento a mq si trova attraverso i due procedimenti descritti di seguito.

1. Metodo di stima n.1 attraverso i dati di locazione e vendita dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'agenzia del territorio

L'immobile in oggetto, a destinazione d'uso residenziale, ricade nella zona "E33 Suburbana/Acilia Sud (Via di Prati Cornelio)" del Comune di Roma che è desumibile consultando la mappa "[REDACTED]" dal sito web dell'Agenzia delle entrate; le quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI relative sono le seguenti:

Zona E33. Anno 2021 – semestre 2

Per immobili a destinazione d'uso residenziale classificati nella tipologia "abitazioni civili" stato conservativo normale, il valore di mercato oscilla tra 1550 €/mq e 2300 €/mq. Si considera la superficie lorda.

Nel nostro caso si considera, come riferimento, il valore massimo indicato dall'OMI perché è prevista la realizzazione di fabbricati di nuova edificazione nel rispetto di tutte le nuove normative in campo sismico, acustico ed energetico.

valore unitario OMI = 2300 €/mq

2. Metodo di stima n. 2 attraverso la comparazione con valutazioni di beni simili fatti da agenzie immobiliari

Attraverso ricerche effettuate sui siti web dedicati alle pubblicazioni di annunci immobiliari, il sottoscritto ha potuto procedere con l'analisi comparativa di n. 3 beni immobiliari di cui il primo ubicato accanto agli immobili oggetto della presente stima, gli altri simili per ubicazione, caratteristiche o consistenze.

Attraverso la media aritmetica dei valori ottenuti, si è potuto ricavare un valore di €/mq.

	IMMOBILI ANALOGHI	MQ	PREZZO TOTALE (euro)	PREZZO UNITARIO (euro/mq)
1	Appartamento Via Macchia Saponara	74	159.000	2149
2	Appartamento P.zza Monsignor Berti	50	169.000	3380
3	Monolocale in Via D. Morelli	37	108.000	2919

La media aritmetica dei prezzi/mq trovati è pari a:
valore unitario = $(2149+3380+2919)/3 = 2816$ €/mq

Procedendo con il calcolo, facendo la media tra il valore unitario OMI ed il valore unitario dato dall'analisi comparativa di beni simili avremo:
 $(2300+2816)/2 = \underline{\underline{2558}}$ €/mq

2300 €/mq	VALORE UNITARIO OMI
2816 €/mq	VALORE UNITARIO ANALISI COMPARATIVA BENI SIMILI
2558 €/mq	VALORE MEDIO

Il valore medio così ottenuto rappresenta il più probabile valore di mercato unitario (euro/mq) degli immobili da realizzare che, moltiplicato per la SUL darà il più probabile valore di mercato degli stessi.

Per trovare il valore dei terreni considero il 25% del valore di cui sopra

Si procede ora con il calcolo del più probabile valore di mercato.

$4.015 \text{ mq} \times 2.558 \text{ €/mq} = 10.270.370 \text{ €}$

25% di 10.270.370 € = 2.567.592,5

Valore stimato: 25% di 10.270.370 € = 2.570.000 €

CONCLUSIONI DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

Per quanto riportato sopra il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente stima è il seguente, sopra calcolato, con opportuni arrotondamenti eseguiti rispetto ai calcoli fatti

2.570.000 €

A giudizio dello scrivente professionista incaricato, tale valore è da considerarsi come valore a base d'asta degli immobili oggetto della presente perizia.

Certo di aver svolto l'incarico affidatomi con scienza e coscienza, il sottoscritto consegna la seguente perizia di stima composta di n° 6 pagine oltre agli allegati che si elencano di seguito.

Roma, 9 febbraio 2022



ELENCO ALLEGATI:

1. Foto satellitare di inquadramento degli immobili
2. Stralcio di P.R.G., zonizzazione dell'area e zonizzazione generale
3. Convenzione urbanistica per l'attuazione del Programma di Recupero Urbano ex art. 11 legge n. 493/1993 tra Roma Capitale e le società [REDACTED] ed altre. Atto registrato al n. 18886 serie 1T del 16-11-2010 del Notaio [REDACTED]
4. Richiesta di nulla osta per il rilascio del permesso di costruire cubatura totale del 26-01-2012
5. Richiesta di Permesso di Costruire N. QI/2011/11692 nuova costruzione residenziale edificio A e B del 14-02-2011
6. Richiesta di Permesso di Costruire N. QI/2011/11708 nuova costruzione residenziale edificio C/D del 14-02-2011
7. Presentazione di documentazione aggiuntiva a progetto Nuovi Tipi Edifici A e B Comparto Z1/A. Protocollo QI/2011/8209 del 3-02-2011
8. Fotografie degli immobili
9. Planimetria catastale P 3217
10. Planimetria catastale P3218
11. Visura storica-catastale terreno bene 58
12. Visura storica-catastale terreno bene 59
13. Schede di immobili analoghi
14. Scheda valori immobiliari OMI
15. PEC al Dipartimento PAU



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO)

Codice zona: E33

Microzona: 222

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	2300	L	7,8	11,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	1950	L	7	10	L
Box	Normale	750	1100	L	4,5	6,5	L
Posti auto coperti	Normale	550	800	L	3,8	5,5	L
Posti auto scoperti	Normale	350	500	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	Normale	1550	2250	L	6,5	9,3	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

