

TRIBUNALE DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n.61/2021 – Edilizia Collatina Immobiliare Spa

Giudice Delegato: Dott. Adolfo Ceccarini

Curatori: dott. Luigi Lucchetti e avv. Antonio Di Iulio

C.T.: ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Premesse

Il sottoscritto ingegner Alfredo Giuseppe Bevilacqua con studio in Roma, Largo Rodolfo Lanciani n. 24, ha ricevuto incarico dai Curatori dott. Luigi Lucchetti e avv. Antonio Di Iulio, di aggiornare la perizia di stima del terreno edificabile di cui all'Accordo di Programma n.267/2008 di “Riqualificazione Urbanistica in località Collatina (Municipio V) con la realizzazione di nuove residenze e di un edificio per Depositi ed allestimenti scenici del Teatro dell’Opera” e successivi passaggi amministrativi sino alla trasmissione del testo finale della Convenzione al notaio Tuccari del 03/12/2020, eseguita nell'aprile del 2021 dall'ingegner Maurizio De Blasi.

Il sottoscritto, pertanto, redigerà la presente relazione di aggiornamento proponendosi, per un più immediato confronto fra le due perizie, di seguire un indice degli argomenti simile alla precedente stima.

2. Inquadramento Territoriale – Descrizione della Zona

L'area in oggetto è situata in zona periferica Est del territorio comunale, immediatamente all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, tra la via Collatina e il tratto urbano dell'Autostrada “A24”.

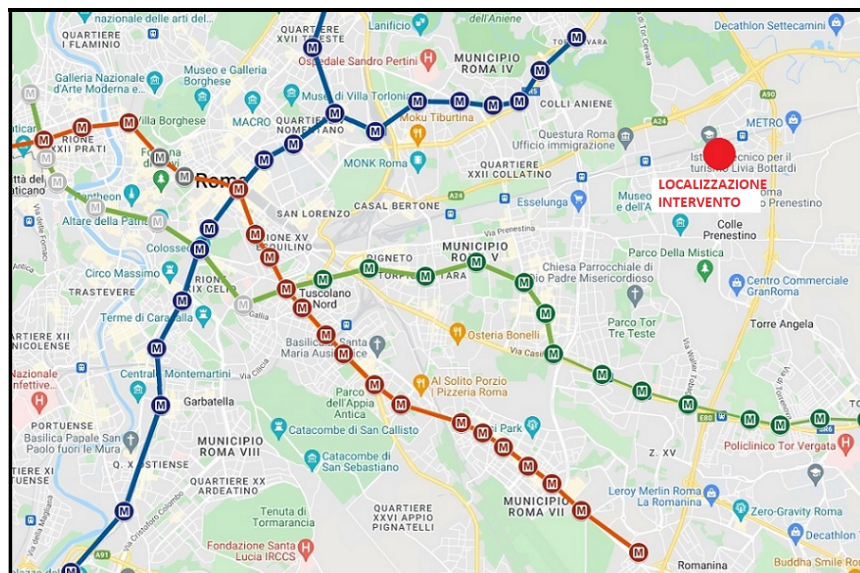
L'area ricade all'interno del territorio del Municipio V di Roma Capitale tra il quartiere “La Rustica” e “Tor Sapienza”, in una zona mista residenziale/artigianale a medio/alta densità abitativa, con presenza di

infrastrutture ed opere di urbanizzazione quali strade, illuminazione pubblica, fognature, rete di distribuzione dell'acqua, ecc.



L'accessibilità della zona si può considerare buona stante la vicinanza all'uscita 15 del G.R.A. "La Rustica" (dalla quale dista circa 1 km) ed a strade di penetrazione urbana quali la via Collatina, la via Prenestina e la via Tiburtina.

Dal punto di vista del trasporto pubblico si segnala la presenza di varie linee di autobus che collegano la zona verso le aree più centrali del territorio comunale ed ai quartieri serviti dalle linee metropolitane "B" e "C" e dalle linee ferroviarie.



3. Provenienza

Le Aree in esame sono pervenute in proprietà alla società fallita con atto a rogito notaio dott. Augusto Bellagamba, stipulato in data 03/07/2003 rep.98633/26428, registrato in data 14 luglio 2003 al n.10072 e trascritto il 03/07/2003 al n.38685 e n.38686 di formalità, con il quale la società acquistava dalla FIN.COL s.r.l. le seguenti particelle, censite al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 640, particelle n.7,9,11,12,13,14,45,44,53,114,115,239,467,468,469 e dalla Società EURMARE s.r.l. le particelle n.21,83,84,86,87,88,248,251,252,453,454,455,456,457,458,459,460,461,462,463,464,465,466,470,471, 472,501,502,503.

Le suddette particelle sono state successivamente oggetto di frazionamenti ed accorpamenti, dando origine alle particelle attualmente oggetto dell'iniziativa immobiliare

4. Aspetti Catastali

Di seguito si riportano le particelle interessate dalla Convenzione con le rispettive destinazioni previste:

A. PARTICELLE DI PROPRIETA' RICADENTI NEL PIANO URBANISTICO (mq 71.299):

Fg	P.IIa	Qualità	Classe	mq	comparto								
640	602	orto irriguo	1	13.509	R1	destinate a Residenziale	640	596	seminativo	1	32	E3	
640	616	seminativo	1	3.329	R2		640	600	seminativo	1	2.956	E3	
640	114	fabb rurale		9	R3		640	603	orto irriguo	1	2.441	E3	
640	115	fabb rurale		8	R3		640	607	orto irriguo	1	2.265	E3	
640	239	area fab DM		968	R3		640	609	pascolo	2	676	E3	
640	599	seminativo	1	3.020	R3		640	611	pascolo	2	42	E3	
640	622	pascolo	2	42	R4		640	612	pascolo	2	317	E3	
640	626	pascolo	2	84	R4		640	614	pascolo	2	9	E3	
640	628	seminativo	1	1.603	R4		640	615	seminativo	1	2.589	E3	
640	604	orto irriguo	1	2.095	E1		640	620	seminativo	1	26	E3	
640	610	pascolo	2	64	E1	640	621	pascolo	2	728	E3		
640	613	pascolo	2	30	E1	640	625	pascolo	2	294	E3		
640	618	seminativo	1	1.843	E1	640	627	seminativo	1	2.176	E3		
640	619	seminativo	1	78	E1	640	631	seminativo	1	124	E3		
640	594	seminativo	1	113	E2	640	88	seminativo	1	150	E3		
640	598	seminativo	1	594	E2	640	605	orto irriguo	1	16.998	E4	dest.a servizi pubblici	
640	601	orto irriguo	1	2.640	E2								
640	606	orto irriguo	1	1.303	E2								
640	617	seminativo	1	675	E2								
640	629	seminativo	1	318	E2								
640	630	seminativo	1	409	E2								
640	248	seminativo	1	1.455	E3	destinate a verde pubblico							
640	44	pascolo	2	330	E3								
640	53	seminativo	1	4.940	E3								
640	591	pascolo	2	4	E3								
640	592	pascolo	2	13	E3								

B. PARTICELLE DI PROPRIETA' NON RICADENTI NEL PIANO URBANISTICO (mq 286):

Fg	P.IIa	Qualità	Classe	mq
640	45	seminativo	1	198
640	608	pascolo	2	88

5. Aspetti Urbanistici

Il Progetto di Riqualificazione Urbanistica presentato al Comune di Roma all'inizio degli anni 2000 ha subito un iter approvativo che si è protratto per 20 anni e non si è ancora concluso.

Si riportano in sintesi i passaggi più significativi sino a giungere al ricorso al TAR da parte della società proponente, alla successiva sentenza dello stesso che ha stigmatizzato il "silenzio- inadempimento" del Comune ed alla nomina di un Commissario ad Acta che, in sostituzione dell'Amministrazione Comunale rimasta inerte, provvedesse a sottoscrivere la Convenzione nel mentre modificata:

- in data 01/08/2001 e 07/09/2001 la società proponente (con suoi danti causa) aveva ottenuto dal Comune di Roma due concessioni edilizie, rispettivamente la n.838/C e n.869/C, per la realizzazione sulle aree di sua proprietà di edifici industriali ed aveva richiesto una terza concessione per la realizzazione di un terzo edificio industriale, mai ritirata poiché nel mentre era stato presentato il progetto oggetto dell'attuale convenzione.

Durante il corso dell'approvazione del progetto, la società proponente aveva manifestato la richiesta disponibilità a farsi carico di tutti gli oneri necessari alla realizzazione (a cura dell'Amministrazione) dei Nuovi Depositi degli allestimenti scenici del Teatro dell'Opera, sino alla concorrenza che in seguito fu stabilita in €. 11.573.500,00;

- in data 19/07/2007, nella Conferenza di Servizi, a seguito dell'accoglimento da parte della proponente di adeguamenti progettuali richiesti dal Comune, si stabilì che per il progetto si potesse procedere alla sottoscrizione di un "Accordo di Programma" e furono acquisiti i pareri positivi di tutti gli Enti interessati;

- in data 09/01/2008, dinnanzi al Notaio Riccardo de Corato, con Atto di Obbligo Unilaterale Rep. 85492/24042 registrato il 09/01/2008 al n.1154 e trascritto il 10/01/2008 al n.1665 di formalità (all.1), la società si impegnava a sottoscrivere una Convenzione attuativa del Programma Urbanistico, obbligandosi a tutto quanto evidenziato e richiesto in detto Programma;

- in data 28/01/2008, il Comune di Roma, con D.D. n.31, prendeva atto della sottoscrizione da parte

della Proponente dell'Atto d'Obbligo;

- in data 18/02/2008 con Delibera n.18 del Consiglio Comunale veniva definitivamente approvato il N.P.R.G. che, recependo il PRU "Collatina", destinava definitivamente le aree in questione a "Città della Trasformazione – Ambiti e Pianificazione Particolareggiata Definita".

La proposta progettuale della società era stata giudicata favorevolmente dal Comune in quanto risolveva importanti esigenze per elevare la scarsissima qualità urbana delle aree in questione e risolvere il problema dei depositi necessari al Teatro dell'Opera;

- in data 21/02/2008 venne sottoscritto tra la Regione Lazio ed il Comune di Roma l'Accordo di Programma avente ad oggetto l'approvazione dell'intervento denominato "Programma di Riqualificazione Urbanistica in Località Collatina (Municipio V) per la realizzazione di nuove residenze e di un Edificio adibito a Depositi ed Allestimenti scenici del Teatro dell'Opera" nel Comune di Roma;

- in data 21/03/2008 il Commissario Straordinario del Comune di Roma adottò il suddetto Atto, allegando anche la ratifica del Vice Sindaco del Comune;

- in data 03/04/2008 il Commissario Straordinario con Ordinanza n.25, approvò l'Accordo di Programma;

- in data 07/05/2008 l'Accordo di Programma venne pubblicato sul BUR (Bollettino Ufficiale della Regione Lazio) n.17, senza che vi siano state proposte opposizioni e/o impugnative (all. 2).

Le Aree interessate hanno assunto la destinazione "zone residenziali da convenzionare", destinazione che risulta conforme a quella indicata per le stesse Aree nel NPRG che destina le stesse ad "Ambito e Pianificazione Particolareggiata Definita" con il riconoscimento di una cubatura di mc. 120.000 corrispondenti ad una SUL di complessivi mq. 37.500;

- in data 23/07/2012 con D.D. n.534 il Dipartimento Patrimonio del Comune ha approvato i progetti definitivi delle OO.UU. ed autorizzato la sottoscrizione della Convenzione Urbanistica;

- in data 23/03/2016, non essendo ancora stata stipulata la Convenzione, la Edilizia Collatina diffidò Roma Capitale a sottoscrivere la Convenzione entro 30 giorni (vedi pag. n.3 del Ricorso al TAR).

L'Amministrazione rispondeva in data 14 aprile 2016, di aver inviato al Segretariato Generale – Ufficio Contratti il Testo della Convenzione per procedere alla firma definitiva (all.3);

- in data 16/11/2016 l'Ufficio Contratti del Comune richiedeva al Dipartimento Patrimonio ed al Dipartimento Programma Attuazione Urbanistica “Espressa conferma della sussistenza di validità, efficacia ed attualità dello strumento attuativo”.

I suddetti Dipartimenti confermarono la validità ed efficacia, evidenziando che il PRU "Collatina" era stato anche recepito dal NPRG e classificato quale Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita di cui all'art. 62 NTA. Tale classificazione è stata successivamente oggetto di ricognizione nella Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, dove l'area risulta conformemente graficizzata come APPD;

- in data 13/01/2017 la E.CO. Immobiliare spa Collatina ha proposto dinanzi al TAR del Lazio ricorso n. 440/2017 per richiedere, in accoglimento, di volere:

a) accertare e dichiarare l'illegittimo inadempimento di Roma Capitale sull'istanza della ricorrente protrattasi oltre il termine di legge, ex art. 2 l. n. 241/90;

b) di conseguenza, ordinare a Roma Capitale di provvedere alla stipula della Convenzione, al fine di consentire l'attuazione dell'intervento;

c) nominare un Commissario ad Acta che provveda agli adempimenti richiesti, in caso di perdurante inerzia dell'Amministrazione oltre il termine fissato da questo Ecc.mo Tar. Si esprime poi espressa riserva di chiedere la condanna dell'Amministrazione Comunale all'integrale risarcimento dei danni subiti e subendi, per il ritardo nella conclusione del procedimento. Con condanna alla rifusione delle spese di lite oltre IVA;

- in data 13/06/2017 il TAR, con Sentenza n.6974, accoglie il ricorso della società e dichiara l'illegittimità del silenzio – inadempimento di Roma Capitale rispetto alla diffida della ricorrente del 23 marzo 2016 e l'obbligo dell'Amministrazione Comunale di provvedere su di essa, entro 60 giorni dalla comunicazione della Sentenza (all.4);

- in data 27/06/2018, in ottemperanza alla Sentenza, il Dip. Patrimonio di Roma Capitale (responsabile del Procedimento) trasmette a mezzo email il testo della Convenzione alla Società.

La Convenzione non fu tuttavia sottoscritta, non essendo ancora stata adottata la Determina Dirigenziale di autorizzazione alla stipula;

- in data 13/11/2018 la società ha nuovamente diffidato Roma Capitale a voler adottare la necessaria delibera Dirigenziale per poter procedere alla Stipula della Convenzione dinnanzi al Notaio dott. Carlo Federico Tuccari (vedi lettera avv. Valeri/Giannini a pag. 2 – all.5);

- in data 01/04/2019 Edilizia Collatina chiede al TAR di nominare un Commissario ad ACTA che provvedesse, in luogo del Comune di Roma, alla stipula della Convenzione e quindi alla conclusione del procedimento del PRU approvato in data 10 aprile 2008 (vedi come sopra all.5);

- in data 05/04/2019 il Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative scrive all'Avvocatura ed al Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica per comunicare che nulla osta alla firma della Convenzione (all.6), di cui si allega il Testo (all.7);

- in data 22/11/2019 il TAR Lazio con Ordinanza n.13452 nomina come Commissario ad Acta il Rettore della Sapienza, con facoltà di delega ad un professore esperto di Urbanistica, che nella sua qualità sottoscrivesse la Convenzione Urbanistica in luogo di Roma Capitale (all.8);

- in data 18/12/2020, il Magnifico Rettore della Sapienza, designa come Commissario ad Acta il prof. Francesco Ciardini (all.9), il quale, in data 23/01/2020, si insedia presso il Dipartimento Patrimonio e Politiche abitative di Roma Capitale (all.10);

- in data 03/12/2020, dopo tre successive proroghe autorizzate dal TAR, il prof. Ciardini trasmette con email (all.11) il nuovo testo della Convenzione al Notaio dott. Carlo Federico Tuccari, perché possa procedere (all.12);

- in data 04/02/2021 il Tribunale di Roma – Sezione Fallimentare dichiara il fallimento della società assegnando il n. 61/2021 e nomina Curatori il dott. Luigi Lucchetti e l'avv. Antonio Di Iulio (all.13).

Ad oggi l'iter amministrativo, come sopra descritto, non è ancora concluso, in quanto il testo della Convenzione (all.12), come elaborato dal Commissario ad Acta, è ancora nella disponibilità del Notaio Tuccari, alla cui presenza dovrà essere sottoscritto dalle parti.

L'intervenuto Fallimento della società ha interrotto il processo, in attesa che venga individuato il "Soggetto" che dovrà sottoscrivere, come nuovo proprietario delle aree, la Convenzione in luogo della Fallita E.CO. Immobiliare spa.

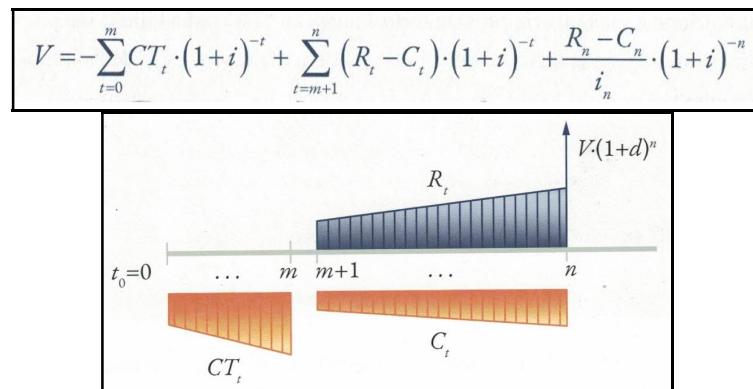
6. Determinazione del Valore di Stima delle Aree

Il procedimento di stima del valore di mercato di un'area edificabile più comunemente utilizzato è il Metodo della Trasformazione, ovvero ed in estrema sintesi la differenza tra il valore di mercato dell'immobile da realizzare ed il costo di trasformazione.

Se si indica con V_e il valore dell'immobile da edificare e con C_c il costo di costruzione, il valore di mercato dell'area edificabile è pari a: $V_a = V_e - C_c$

Il costo di costruzione C_c comprende i costi diretti ed indiretti ed il profitto dell'operatore.

Il calcolo si imposta sul flusso dei ricavi e delle spese legati al processo immobiliare considerato secondo la formula che segue:



Il valore di trasformazione è, in altre parole, uguale al valore attuale netto dei costi e dei ricavi del flusso di cassa.

6.1 Programma Cronologico

I Ricavi ed i Costi dell'iniziativa immobiliare sono distribuiti lungo un arco temporale che il sottoscritto stima essere della durata di 8 anni a partire dal 2025 (ciclo dell'iniziativa immobiliare).

Nella tabella che segue si riporta il programma cronologico delle attività, con l'imputazione delle percentuali di ricavi e di costi stimate per singola annualità del ciclo produttivo.

TIPOLOGIA DI RICAIVO / ONERE / COSTO	ANNUALITA'							
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	FLUSSO % RICAVI							
Ricavi da vendite			10%	15%	20%	20%	25%	10%
	FLUSSO % ONERI							
Contributo C.C.		20%	40%	25%	15%			
O.U. Primaria		20%	20%	40%	20%			
O.U. Secondaria		20%	20%	40%	20%			
C.Straordinario	10%	18%	18%	36%	18%			
	FLUSSO % COSTI							
Costo Costruzione		20%	20%	20%	20%	20,00%		
Prog./D.L.	20%	20%	20%	10%	10%	10%	10%	
Speese Generali	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%
Commercializzaz.			10%	15%	20%	20%	25%	10%
Imprevisti			25%	25%	20%	20%	5%	5%
Profitto Promotore			10%	15%	20%	20%	25%	10%

6.2 Consistenze realizzabili

Nella Convenzione è indicata la S.U.L. (Superficie Utile Lorda) Residenziale realizzabile, che è pari a 37.500,00 mq, distribuita su quattro comparti edificatori R1, R2, R3 ed R4.

A tale superficie complessiva dell'intervento vanno aggiunte le superfici accessorie (balconi, lavatoi, boxes, posti auto, cantine, ecc.) opportunamente ragguagliate secondo il coefficiente mercantile attribuito, il tutto come da tabella di seguito riportata:

ABITAZIONI								
COMPARTI	R1	R2	R3	R4	TOTALE (mq)	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUPERFICE RAGGUAGLIATA	
RESIDENZIALE (mq)	23581	5225	6586	2108	37500	1	37500	
BALCONI (mq)	9300	1900	2240	902	14342	0,3	4302,6	
LAVATOI (mq)	472	98	130	30	730	0,8	584	
PARCHEGGI E CANTINE								
COMPARTI	R1	R2	R3	R4	TOTALE (num)	mq/cad.	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUPERFICE RAGGUAGLIATA
BOX (num.)	199	69	67	16	351	18	0,5	3159
P.AUTO INT. (num.)	118	13	40	11	182	12	0,4	873,6
CANTINE (num.)	300	52	80	18	450	3	0,25	337,5
P.AUTO EST. (num.)	56	0	24	0	80	12	0,3	288
TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)								47044,70

6.3 Determinazione dei Ricavi

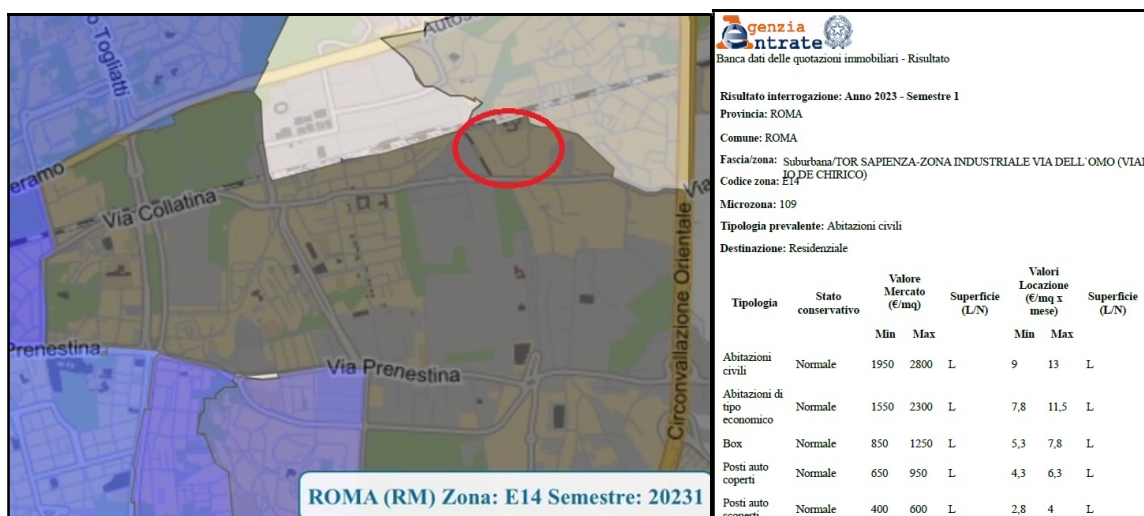
I ricavi dell’iniziativa immobiliare sono rappresentati dalle vendite sul mercato delle superfici da realizzare sui quattro comparti edificatori, vendite che chiaramente saranno distribuite nel tempo secondo quanto indicato nel programma cronologico sopra riportato.

6.3.1 Valore unitario di vendita

6.3.1.a Descrizione del Segmento di Mercato

Il segmento di mercato, all’interno del quale ricade l’area edificabile oggetto di valutazione, è stato determinato con analisi specifiche e da indagini effettuate sulla localizzazione territoriale con sistema “GEOPOI” dell’Agenzia delle entrate, con verifica dei relativi valori di vendita zonali, da indagini di mercato locali e del suo andamento, da borsini locali (se presenti), dallo stato di manutenzione di immobili simili e da informazioni rilevate nella documentazione fornita e/o reperita, nonché da immagini aerofotogrammetriche rilevate con sistema “Google Maps” o da immagini rilevate con sistema “Street View”. Dalle analisi sopra descritte risulta che l’intervento edilizio è posto in zona PERIFERICA a destinazione prevalentemente residenziale, ma con presenza di realtà industriali; la zona OMI di riferimento è Suburbana/TOR SAPIENZA-ZONA INDUSTRIALE VIA DELL’OMO – Codice Zona E14 – Microzona 109.

ESTRATTO CARTOGRAFIA/VALORI O.M.I. – AGENZIA DELLE ENTRATE



6.3.1.b Descrizione del metodo di stima utilizzato

Il metodo utilizzato per la determinazione del prezzo/mq di vendita è il Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, di prezzi e caratteristiche noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è, quindi, l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo tale da ottenere il prezzo corretto che è il prezzo del nostro immobile, determinato a partire dai prezzi dei comparabili.

6.3.1.c Ricerca degli immobili Comparabili

Il sottoscritto ha eseguito un'approfondita ricerca di annunci immobiliari, appartenenti allo stesso segmento di mercato degli immobili oggetto di valutazione, selezionandone due aventi caratteristiche similari, così come riportato nella tabella che segue (all.14 - comparabili da annunci immobiliari):

SCHEDA DI SINTESI IMMOBILI COMPARATIVI								
FASE 1 : RICERCA DI IMMOBILI IN COMPARAZIONE								
RIF.	IMMAGINE	VERIFICA S.COMMERCIALE						
COMPARABILE "1"		RESIDENZIALE	BALCONI	CANTINE	SOPPALCHI	SOFFITTE		
TIPOLOGIA		COEFF.	COEFF.	COEFF.	COEFF.	COEFF.		
RESIDENZIALE		1,00	0,30	0,40	0,60	1,35		
PREZZO PROPOSTO		56,00 mq.						
PREZZO UNITARIO RICHIESTO		€ 185.000,00	LOCALI TECNICI	TETTOIE	AUTO	PIRAMESE	GIARDINI	AREE
PREZZO UNITARIO		3.350,00 €/mq.	COEFF.	COEFF.	COEFF.	COEFF.	COEFF.	
INDIRIZZO		Via Taddeo Zuccari - Roma	0,30	0,40	0,50	0,03	0,10	
FONTE DELL'ANNUNCIO/NOTE		ANNUNCIO REPERITO TRAMITE SITO INTERNET DI AGENZIE LOCALI						
TIPO COMPARABILE		COMPARABILE CON PREZZO DETERMINATO DA ANNUNCIO (6 MESI)						
			SUPERFICIE COMMERCIALE DETERMINATA			56,00 mq.		
		ANNO COST./RIS.	PREZZO PROPOSTO AGGIORNATO	PREZZO UNITARIO AGGIORNATO				
		2024	€ 179.450,00	3.210,00 €/mq.				
		% AGGIORN. -3,0%						
RIF.	IMMAGINE	VERIFICA S.COMMERCIALE						
COMPARABILE "2"		RESIDENZIALE	BALCONI	CANTINE	SOPPALCHI	SOFFITTE		
TIPOLOGIA		COEFF.	COEFF.	COEFF.	COEFF.	COEFF.		
RESIDENZIALE		1,00	0,30	0,40	0,60	1,35		
PREZZO PROPOSTO		46,00 mq.						
PREZZO UNITARIO RICHIESTO		€ 134.000,00	LOCALI TECNICI	TETTOIE	AUTO	PIRAMESE	GIARDINI	AREE
PREZZO UNITARIO		2.950,00 €/mq.	COEFF.	COEFF.	COEFF.	COEFF.	COEFF.	
INDIRIZZO		Via Eneide - Roma	0,30	0,40	0,50	0,03	0,10	
FONTE DELL'ANNUNCIO/NOTE		ANNUNCIO REPERITO TRAMITE SITO INTERNET DI AGENZIE LOCALI						
TIPO COMPARABILE		COMPARABILE CON PREZZO DETERMINATO DA ANNUNCIO (6 MESI)						
			SUPERFICIE COMMERCIALE DETERMINATA			46,00 mq.		
		ANNO COST./RIS.	PREZZO PROPOSTO AGGIORNATO	PREZZO UNITARIO AGGIORNATO				
		2024	€ 129.980,00	2.830,00 €/mq.				
		% AGGIORN. -3,0%						

6.3.1.d Determinazione del Valore di Mercato unitario

Applicando il metodo MCA così come descritto nel paragrafo 6.3.1.b, con i comparabili di cui alla tabella del paragrafo 6.3.1.c, considerando un immobile tipo come subject di 65 mq di S.U.L. situato ad un piano intermedio si ottiene il prezzo unitario di vendita di 3.000 euro/mq, come da tabella che segue:

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO				Prezzi		
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI				Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA		
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima	s=saggio annuale di variazione dei prezzi	0%	
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare		=livello di piano	1,80%	
Nominativo / repertorio	n.d.	n.d.		VALORE MEDIO OMI	€ 2.375,00	
Comune	Roma	Roma	Roma	Prezzo area esterna	€ -	
Indirizzo	Via Taddeo Zuccari	Via Enea	Via Luigi Montanarini	Costo di costruzione a nuovo €/mq.	1.400 € 1.400,00	
Zona	Periferica	Periferica	Periferica	Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio >10 u.i	
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Criterio di misurazione	SEL	
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Stato dell'immobile	Nuovo/seminuovo	Nuovo/seminuovo	Nuovo/seminuovo	Prezzo di mercato (euro)	€ 179.450,00	€ 129.980,00
Prezzo di mercato Deprezato 3%	€ 179.450,00	€ 129.980,00		Data (mesi)	€ -	€ -
Data (mesi)	0	0		Livello di piano	€ 3.230,10	€ 2.339,64
Livello di piano (n)	3	2	3	Superficie principale (mq)	€ 2.825,65	€ 2.825,65
Superficie principale (mq)	56	46	65	Superficie esterna (mq)	€ -	€ -
Superfici secondarie				Stato di manutenzione edificio (€)	€ 455,00	€ 455,00
a	0%			Stato di manutenzione interna (€)	€ 8.645,00	€ 8.645,00
b	0%			TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
c	0%			Prezzo di mercato (euro)	€ 179.450,00	€ 129.980,00
f	0%			Data (mesi)		
e	0%			Livello di piano		€ 2.339,64
f	0%			Superficie principale (mq)	€ 25.430,87	€ 53.687,39
g	0%			Superficie esterna (mq)		
h	0%			Stato di manutenzione edificio (€)		
AREA ESTERNA	0%			Stato di manutenzione interna (€)		
a	0%			Prezzo corretto	€ 204.880,87	€ 186.007,03
b	0%			Peso comparabile (%)	50%	50%
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Ed. Equivalente	Equivalente	Buono	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)		9,21%
	In. Equivalente	Equivalente	Buono	PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)	€ 3.000,00	
Superficie commerciale	56,00	46,00	65,00			

6.3.2 Valore Totale dei Ricavi

Il valore totale dei ricavi dell'iniziativa immobiliare sarà, pertanto, dato dal valore/mq di riferimento precedentemente determinato in 3.000 euro, moltiplicato per la superficie totale commerciale dell'intervento pari a 47.044,70 mq, assumendo il valore medio di vendita costante nel tempo:

$$\text{Ricavo totale} = 47.044,70 \text{ mq} \times 3.000 \text{ euro/mq} = 141.134.100,00 \text{ euro.}$$

6.4 Determinazione dei Costi

Gli oneri ed i costi che il Proponente dovrà sostenere nell'esecuzione dell'intervento sono essenzialmente di due tipologie:

- Oneri imposti dalla Convenzione;
- Costi per la realizzazione dell'intervento edilizio.

6.4.1 Oneri imposti dalla Convenzione

Gli oneri che il Proponente dovrà sostenere in base a quanto previsto dalla Convenzione sono:

- Ccc Contributo costo di costruzione;
- Ou1 Oneri urbanizzazione primaria;
- Ou2 Oneri urbanizzazione secondaria;
- Os Contributo straordinario.

6.4.1.a Contributo costo di costruzione

Il Contributo, all'articolo 11 della Convenzione urbanistica, è indicato in € 1.557.716,67, importo da conguagliarsi al momento del rilascio dei Permessi di Costruire.

Quanto ai tempi di pagamento da parte della Proponente, nel medesimo articolo si indica che il Contributo dovrà essere corrisposto in una unica soluzione oppure a rate con copertura fideiussoria.

Nella presente stima detto onere viene suddiviso in rate in base alle tempistiche ipotizzate per la realizzazione delle consistenze e quindi del ritiro dei relativi Permessi di Costruire.

6.4.1.b Oneri urbanizzazione primaria

Sono descritti nell'articolo 12 della Convenzione e sono relativi a:

- rete stradale, parcheggi a diretto servizio dell'intervento per € 1.568.983,47;
- opere di fognatura per € 1.110.157,40;
- impianti di acqua potabile per € 295.106,21;
- impianto di illuminazione rete stradale ed altri spazi pubblici per € 140.566,65;
- sistemazione degli spazi di verde pubblico attrezzato per € 671.237,79.

L'articolo 12 specifica che, in luogo del versamento al Comune delle suddette somme, il soggetto attuatore si assume l'obbligo di realizzare tutte le Opere di urbanizzazione previste per l'importo complessivo di € 3.786.048,52 e che nel caso in cui, a seguito di collaudo, le opere dovessero risultare inferiori ai relativi contributi, sarà dovuto al Comune il relativo conguaglio.

Così come ipotizzato per il Contributo del costo di costruzione, detto onere viene suddiviso in rate in base alle tempistiche ipotizzate per la realizzazione delle consistenze e quindi del ritiro dei relativi Permessi di Costruire, anche se con percentuali differenti.

6.4.1.c Oneri urbanizzazione secondaria

Le somme relative alle Opere di Urbanizzazione secondaria, pari ad € 3.934.839,52 saranno esclusivamente utilizzate per le Opere Pubbliche afferenti al "Municipio Roma V" ed in particolare per:

- Asilo Nido per 60 posti € 1.931.677,50:
- Opere stradali per il riassetto dell'intersezione tra Via Emilio Longoni e Via Collatina ed Opere di fognatura e raccolta acque meteoriche per un totale di € 2.003.162,02.

Così come ipotizzato per il Contributo del costo di costruzione, detto onere viene suddiviso in rate in base alle tempistiche ipotizzate per la realizzazione delle consistenze e quindi del ritiro dei relativi Permessi di Costruire, anche se con percentuali differenti.

6.4.1.d Contributo straordinario

Con la sottoscrizione della Convenzione attuativa il Proponente si impegna a versare al Comune la somma di € 11.573.500,00, la quale verrà utilizzata per la realizzazione dei Depositi ed Allestimenti scenici del Teatro dell'Opera di Roma.

Il suddetto importo andrà versato al Comune con le seguenti modalità:

- 10% dell'importo all'atto della stipula della Convenzione;
- la restante parte prima dell'avvio delle realizzazioni delle residenze, comunque rimanendo il rilascio dei Permessi di Costruire subordinati all'adempimento.

Pertanto, così come ipotizzato per il Contributo del costo di costruzione, detto onere viene suddiviso in rate in base alle tempistiche ipotizzate per la realizzazione delle consistenze e quindi del ritiro dei relativi Permessi di Costruire, anche se con percentuali differenti.

6.4.2 Costi per la realizzazione dell'intervento edilizio

I Costi che il Proponente dovrà affrontare per la realizzazione delle consistenze previste nella Convenzione sono:

- Cc - costo di costruzione delle superfici coperte/scoperte;
- Cp - costi tecnici per Progetti, Direzione Lavori, accatastamenti ed altro;
- Sg – Spese Generali;
- Sc - Spese per la commercializzazione;
- Ci – Imprevisti;
- P - Profitto del Promotore;
- Of - Oneri finanziari.

6.4.2.a Costo di costruzione delle superfici coperte/scoperte

È il costo che sostiene il Promotore per la realizzazione delle consistenze private dei comparti edificatori e viene, nella presente relazione, stimato in 1.400,00 €/mq.

Moltiplicando il valore unitario per la consistenza complessiva di realizzazione dell'intervento edilizio, calcolata nel paragrafo 6.2 e pari a 47.044,70 mq, si ottiene il costo complessivo dell'intervento edificatorio pari a $C_c = 47.044,70 \text{ mq} \times 1.400 \text{ €/mq} = \text{€ } 65.862.580,00$.

6.4.2.b Costi tecnici per Progetti, Direzione Lavori, accatastamenti ed altro

È il costo dei compensi professionali da sostenere per la realizzazione dell'intervento edilizio, ovvero la progettazione di massima ed esecutiva, l'eventuale aggiornamento del progetto in fase di realizzazione e per la Direzione dei Lavori, accatastamenti, ecc.

Detti costi, in considerazione del notevole importo del Costo di Costruzione, si è ipotizzato essere pari al 5% dello stesso e, quindi: $C_p = \text{€ } 65.862.580,00 \times 5\% = \text{€ } 3.293.129,00$.

6.4.2.c Spese Generali

Sono i costi che il promotore dovrà sostenere per la gestione dell'iniziativa e sono stati ipotizzati essere pari al 1% del Costo di Costruzione e, quindi $S_g = \text{€ } 65.862.580,00 \times 1\% = \text{€ } 658.625,80$.

6.4.2.d Spese per la commercializzazione

Sono i costi che il promotore dovrà sostenere per la commercializzazione dell'iniziativa immobiliare e sono stati ipotizzati essere pari al 1% dei Ricavi derivanti dalle vendite e, quindi $S_c = \text{€ } 141.134.100,00 \times 1\% = \text{€ } 1.411.341,00$.

6.4.2.e Imprevisti

Tali costi rappresentano gli eventuali imprevisti che il Promotore dovrà sostenere nel corso della realizzazione dell'intervento e sono stati ipotizzati essere pari al 1% del Costo di Costruzione e, quindi $S_g = \text{€ } 65.862.580,00 \times 1\% = \text{€ } 658.625,80$.

6.4.2.f Oneri Finanziari

Sono gli oneri finanziari che il Promotore dovrà sostenere per la realizzazione dell'intervento.

Tali oneri sono stati calcolati nella successiva tabella di cui al paragrafo 6.4.3 e rappresentano il costo del capitale di debito necessario per realizzare il programma edificatorio.

Detto Capitale sarà dato dalla differenza tra i Ricavi annuali ed i Costi per portare a termine l'iniziativa, calcolati annualmente, ipotizzando di fare ricorso per l'80% al debito e per il 20% a capitale proprio.

Tale onere è stato stimato essere pari ad € 3.376.694,50 (si veda tabella di cui al successivo paragrafo 6.4.3).

6.4.2.g Profitto del Promotore

Rappresenta l'utile lordo che il Promotore che realizza l'iniziativa si attende di ricavare dalla stessa ed è stato ipotizzato essere pari al 20 % di tutti i costi da sostenere per la realizzazione dell'intervento, compresi gli oneri finanziari e, quindi $P = € 96.113.100,81 \times 0,20 = € 19.222.620,16$.

6.4.3 Valore Attuale stimato delle Aree

Come già detto il procedimento di stima del valore di mercato utilizzato è il Metodo della Trasformazione, ovvero ed in estrema sintesi la differenza tra il valore di mercato dell'immobile da realizzare ed il costo di trasformazione.

Il calcolo si imposta sul flusso dei ricavi e delle spese legati al processo immobiliare considerato secondo la formula che segue: **Vatt. = Σ flussi cassa netti/(1+r)ⁿ**

Dove "n" rappresenta il numero degli anni dell'iniziativa immobiliare ed "r" rappresenta il saggio di sconto all'attualità che fa riferimento alla media aritmetica ponderata del costo del capitale di credito e del costo del capitale proprio, posto nella presente relazione pari a $r = 0,05 \times 0,8 + 0,1 \times 0,2 = 0,06$.

Pertanto, calcolando i flussi di cassa per ogni singola annualità, ripartendo i relativi costi e ricavi secondo le percentuali indicate nel programma cronologico ed attualizzando le somme, si ottiene il valore di stima delle aree edificabili come da tabella di seguito riportata:

TIPOLOGIA DI RICAVO / ONERE / COSTO	ANNUALITA'							
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
FLUSSO % RICAVI								
Ricavi da vendite	0,00	0,00	14.113.410,00	21.170.115,00	28.226.820,00	28.226.820,00	35.283.525,00	14.113.410,00
FLUSSO % ONERI								
Contributo C.C.	0,00 €	311.543,33 €	623.086,67 €	389.429,17 €	233.657,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
O.U. Primaria	0,00 €	757.209,70 €	757.209,70 €	1.514.419,41 €	757.209,70 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
O.U. Secondaria	0,00 €	786.967,90 €	786.967,90 €	1.573.935,81 €	786.967,90 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
C.Straordinario	1.157.350,00 €	2.083.230,00 €	2.083.230,00 €	4.166.460,00 €	2.083.230,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
FLUSSO % COSTI								
Costo Costruzione	0,00 €	13.172.516,00 €	13.172.516,00 €	13.172.516,00 €	13.172.516,00 €	13.172.516,00 €	0,00 €	0,00 €
Prog./D.L.	658.625,80 €	658.625,80 €	658.625,80 €	329.312,90 €	329.312,90 €	329.312,90 €	329.312,90 €	0,00 €
Spese Generali	82.328,23 €	82.328,23 €	82.328,23 €	82.328,23 €	82.328,23 €	82.328,23 €	82.328,23 €	82.328,23 €
Commercializzaz.	0,00 €	0,00 €	141.134,10 €	211.701,15 €	282.268,20 €	282.268,20 €	352.835,25 €	141.134,10 €
Imprevisti	0,00 €	0,00 €	164.656,45 €	164.656,45 €	131.725,16 €	131.725,16 €	32.931,29 €	32.931,29 €
Profitto Promotore	0,00 €	0,00 €	1.922.262,02 €	2.883.393,02 €	3.844.524,03 €	3.844.524,03 €	4.805.655,04 €	1.922.262,02 €
Ricavi - Costi al netto degli Oneri Finanziari	-1.898.304,03 €	-17.852.420,97 €	-6.278.606,87 €	-3.318.037,13 €	6.523.080,37 €	10.384.145,48 €	29.680.462,30 €	11.934.754,37 €
Flusso Cassa Orizzontale al netto del Profitto del Promotore (per calcolo Oneri Finanziari)	-1.898.304,03 €	-19.750.724,99 €	-24.107.069,84 €	-24.541.713,95 €	-14.174.109,55 €	54.559,97 €	34.540.677,31 €	48.397.693,69 €
Oneri Finanziari 5% su 80 % Flusso di Cassa Orizzontale al netto del Profitto Promotore	-75.932,16 €	-790.029,00 €	-964.282,79 €	-981.668,56 €	-566.964,38 €	2.182,40 €	0,00 €	0,00 €
Ricavi - Costi	-1.974.236,19 €	-18.642.449,97 €	-7.242.889,66 €	-4.299.705,69 €	5.956.115,99 €	10.386.327,88 €	29.680.462,30 €	11.934.754,37 €
Flussi di cassa attualizzati = Flussi cassa netti/(1+r) ⁿ	-1.862.486,97 €	-16.591.714,10 €	-6.081.269,82 €	-3.405.769,63 €	4.450.756,35 €	7.321.951,32 €	19.739.202,58 €	7.488.012,54 €
Valore attuale stimato delle Aree --> Vatt. = Σ flussi cassa attualizzati							11.058.682,27 €	

7. Conclusioni

Il valore stimato attuale delle aree di cui alla presente relazione, secondo quanto specificato nella Convenzione Urbanistica e relativi elaborati progettuali, è pari ad **euro 11.050.000, 00**.

È opportuno precisare che la diminuzione di valore delle aree rispetto alla perizia dell'ingegner Maurizio De Blasi è dovuta essenzialmente a due fattori:

- il primo è l'aumento degli interessi dovuti per il capitale di debito rispetto alla data di redazione della precedente stima, il quale determina un maggiore valore del saggio di sconto all'attualità;
- il secondo è la maggiore incidenza dei costi di costruzione delle superfici coperte/scoperte, dovuta agli aumenti dei costi di produzione nel settore edilizio dalla data di redazione della precedente stima.

Roma, 05 febbraio 2024

Il Consulente Tecnico

ALLEGATI:

- Allegato 1 - Atto d'Obbligo;
- Allegato 2 - BURL – Accordo di Programma;
- Allegato 3 - Ricorso al TAR delle E.CO Immobiliare spa;
- Allegato. 4 - Sentenza del TAR n. 6974 del 13 giugno 2017;
- Allegato 5 - Comunicazione degli Avvocati della E.Co. Immobiliare spa del 3 marzo 2021;
- Allegato 6 - Comunicazione del Comune di Roma del 5 aprile 2019;
- Allegato 7 - Convenzione (versione del 2019);
- Allegato 8 - Ordinanza del TAR n. 13452 del 22 novembre 2019;
- Allegato 9 - TAR – Conferimento incarico al Commissario ad Acta;
- Allegato 10 - Verbale di insediamento del Commissario ad Acta;
- Allegato 11 - Trasmissione della Convenzione dal Commissario ad Acta al Notaio Tuccari;
- Allegato 12 - Convenzione con Testo aggiornato;
- Allegato 13 - Sentenza di Fallimento n.61/2021 Tribunale di Roma;
- Allegato 14 - Comparabili da annuncio immobiliare.

Alfredo Giuseppe Bevilacqua
