

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n° 891/2019 GRUPPO BONIFACI S.r.l.

Giudice Delegato Dott.ssa Daniela CAVALIERE

Curatore: Avv. Carlo CICALA

Perito Stimatore: Ing. Antonio Bruschetti

RELAZIONE DI STIMA

Area Edificabile a destinazione d'uso residenziale sita nel Comune di Roma in Via Adalberto Libera - Loc. Vignaccia, distinta al Catasto Terreni al Foglio 417 All. B, p.lle nn. 402 - 863 - 864 - 865 - 866 - 867 - 868 - 869 - 870 della superficie complessiva di circa mq 19.650,00.



SOMMARIO

A.	ASPETTI GENERALI	3
A.1	Incarico	3
B.	DATI DISPONIBILI O REPERITI	3
B.1	Ubicazione dell'immobile	3
B.2	Contesto urbano territoriale	4
B.3	Descrizione generale dell'area edificabile	4
C.	DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA	5
C.1	Proprietà	5
C.2	Situazione catastale	6
C.3	Situazione ipotecaria	8
C.4	Formalità pregiudizievoli	11
C.5	Situazione urbanistica ed edilizia	11
D.	CRITERI DI STIMA ADOTTATI	19
E.	FORMAZIONE DEL LOTTO	24
F.	ALLEGATI	25

A. ASPETTI GENERALI

A.1 Incarico

Il sottoscritto Ing. Antonio Bruschetti in data 23/07/2020 ha ricevuto l'incarico di Perito Stimatore ex art. 87 co. II, L.F. per il Fall. N. 891/2019 di Gruppo Bonifaci Srl per la redazione di perizie di stima di un gruppo di beni acquisiti al Fallimento. La presente perizia riguarda la stima del probabile valore di mercato del seguente bene:

Area Edificabile a destinazione d'uso residenziale sita nel Comune di Roma in Via Adalberto Libera - Loc. Vignaccia, distinta al Catasto Terreni al Foglio 417 All. B, p.lle nn. 402 - 863 - 864 - 865 - 866 - 867 - 868 - 869 - 870 della superficie complessiva di circa mq 19.650,00.

Al fine di poter redigere la presente relazione di stima il sottoscritto perito ha effettuato un sopralluogo in data 06/11/2020 per esaminare lo stato dei luoghi ed effettuare i rilievi fotografici dell'area.

B. DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 Ubicazione dell'immobile

La zona in cui ricade l'area edificabile oggetto di stima è posizionata nel quadrante ovest del Comune di Roma nel territorio del Municipio XII.

L'area è situata in Via Adalberto Libera, una traversa di Via della Vignaccia, compresa tra Via Aurelia e Via della Pisana, in prossimità del GRA.



B.2 Contesto urbano territoriale

Il contesto urbano di zona è caratterizzato dalla presenza di immobili a destinazione residenziale e commerciale, nonché servizi di quartiere e aree verdi.

I collegamenti presenti sulla zona sono vari: tramite mezzi privati si raggiunge l'Aeroporto di Fiumicino in circa 20 min. e in circa 10 min. la fermata metro A Cornelia e la stazione ferroviaria regionale Roma Aurelia.

Tramite la vicina Via Aurelia si raggiunge in pochi minuti il centro storico.

B.3 Descrizione generale dell'area edificabile

L'area, caratterizzata da dislivelli irregolari, è già stata interessata da opere di sistemazione e di fondazione a seguito di rilascio nell'anno 2005 di permesso a costruire per la realizzazione di un complesso alberghiero. Attualmente è delimitata con recinzione provvisoria del cantiere avviato e al momento sospeso.

Infatti, dopo l'ultimazione delle opere di fondazione, a seguito di emanazione della normativa sul "piano casa" recepita dalla Regione Lazio, il progetto è stato modificato con richiesta di nuovo permesso a costruire con cambio di destinazione da alberghiera a residenziale e contestuale aumento delle cubature utili. Il nuovo progetto è stato assentito ma i lavori non sono ripresi.

Nell'area, pertanto, sono presenti solo le prime opere di fondazione e di contenimento realizzate per l'originario complesso alberghiero ed il cantiere è fermo da oltre 10 anni.



Vista dall'alto dell'area con le opere di fondazione realizzate



Altra vista delle opere di contenimento e fondazione realizzate



Vista interna delle opere di contenimento e fondazione realizzate

C. DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA

C.1 Proprietà

La proprietà dell'area oggetto di stima è pervenuta alla Gruppo Bonifaci S.r.l. in forza del seguente atto:

Dott. Ing. Antonio Bruschetti
Via Unione Sovietica, 10 - 00196 Roma
329.2727136 - ingabroma@gmail.com

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/2016 - ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE di BRENTA S.R.L. nel GRUPPO BONIFACI SRL, Notaio FERRARA VINCENZO di Roma, Repertorio n. 4734/2688 del 28/12/2016 - TRASCritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1, al Registro Particolare 6287 Registro Generale 9758 in data 27/01/2017 (**vedi All. 1 - Atto di provenienza Notaio Ferrara Vincenzo di Roma, Rep. n. 4734 del 28/12/2016**).

La Brenta s.r.l., infatti, era proprietaria del terreno in oggetto della superficie catastale complessiva di mq.19.652,00, ad essa pervenuto in virtu' dell'Atto di Fusione del Notaio Alberto Politi di Roma del 30 novembre 1995, rep. n. 34613/13874, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma 1 il 30 dicembre 1995 al Reg. Part. n.47913, mediante il quale, tra le altre società, la "Genim s.r.l." proprietaria dei terreni distinti con le partt. 377 di ha.01.61.38, 387 di ha.00.07.05 e 402 di ha.00.26.70, si è fusa per incorporazione nella "Iniziative Immobiliari Novacasa 84 - s.r.l.".

Successivamente, con Atto di Fusione del Notaio Alberto Politi di Roma in data 23 novembre 2005, rep. n. 47983/22962, trascritto (ma relativamente ad altri immobili) presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma 1 il 7 dicembre 2005 al reg. part. n. 95572, la "Iniziative Immobiliari Novacasa 84 - s.r.l." si è fusa per incorporazione nella "Brenta s.r.l.".

C.2 Situazione catastale

Il terreno è individuato al Catasto Terreni del Comune di Roma al Fgl. 417, intestato in proprietà per 1/1 al Gruppo Bonifaci srl e distinto come segue:

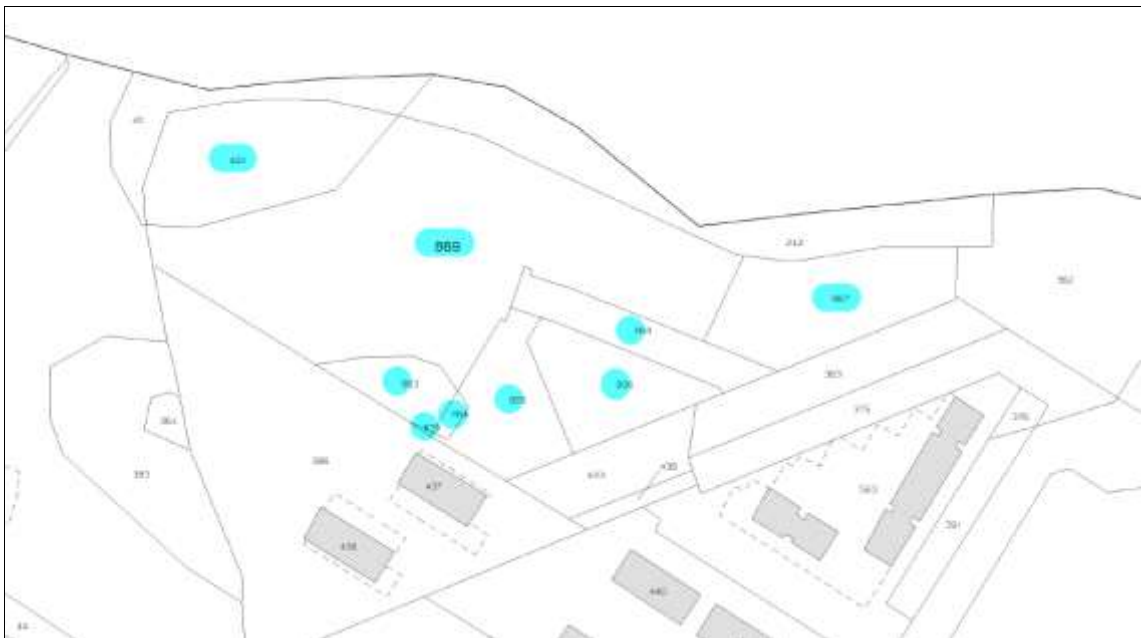
Part.	Qualità	Classe	Sup. mq	Reddito Dom.	Reddito Agr.
402	pascolo	2	2.670	€ 3,68	€ 2,34
863	seminativo	3	750	€ 7,94	€ 3,68
864	seminativo	3	94	€ 0,99	€ 0,46
865	seminativo	3	1.518	€ 16,06	€ 7,45
866	seminativo	3	1.609	€ 17,03	€ 7,89
867	seminativo	3	2.400	€ 25,40	€ 11,78
868	seminativo	3	1.164	€ 12,32	€ 5,71
869	seminativo	3	9.444	€ 99,94	€ 46,34
870	seminativo	3	3	€ 0,03	€ 0,01

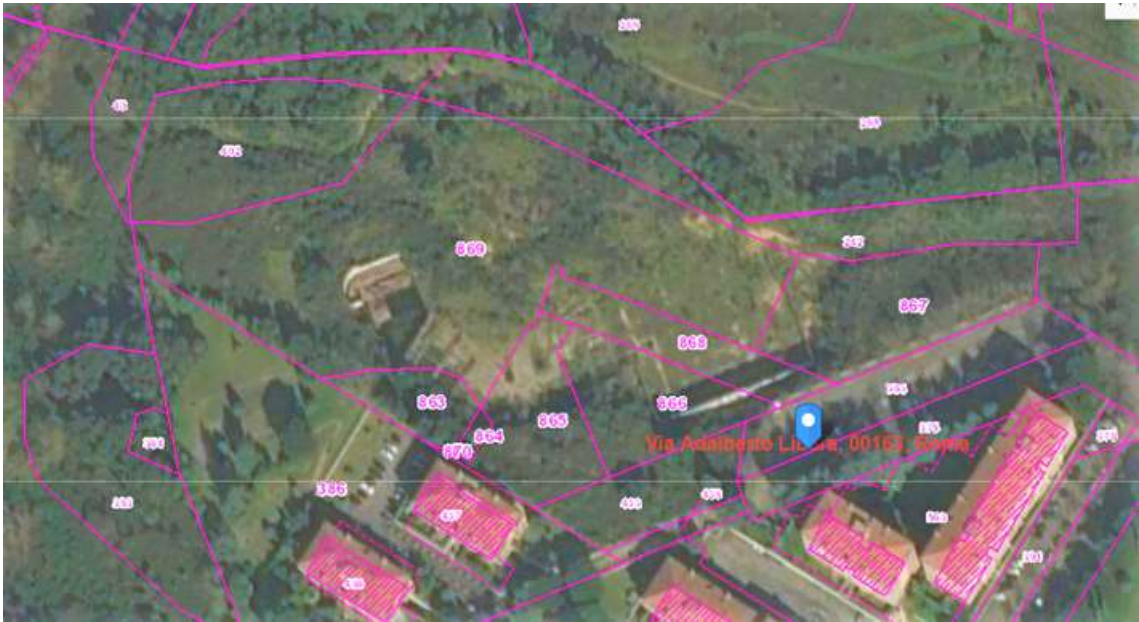
- La part.402 deriva dalla originaria part.40 di ha.00.42.30, giusto frazionamento prot. n.943219 del 24 marzo 1986;

- le partt.863 e 864 derivano dalla part.380 di ha.00.08.44, giusto frazionamento prot. n.804368 del 4 dicembre 2014;
- le partt.865, 866, 867, 868, 869 e 870 derivano dalla part.377 di ha.01.61.38, giusto frazionamento prot. n.804368 del 4 dicembre 2014;
- le partt.377 e 380 derivavano dalla part.242 di ha.07.28.17, giusto frazionamento n.7157/86, in atti dal 21 aprile 1994, a sua volta derivante dalla originaria part.39 di ha.10.61.40, giusto frazionamento n.4432/79, in atti dal 21 gennaio 1994.

In realtà, la part.380 di ha.00.08.44 (dalla quale derivano catastalmente le attuali partt.863 e 864) è stata originata per soppressione e ridenominazione della particella 387 (derivante dal frazionamento della part.41 di ha.00.99.70), a causa del fatto che con la medesima part.387 veniva contemporaneamente identificata altra porzione di terreno, catastalmente di ha.00.07.05 (nel comparto urbanistico z2), confinante per tutti i lati con la part.416 costituente area di sedime di fabbricato censito nel catasto fabbricati.

La situazione catastale è regolare come si evince dalle visure storico catastali e dall'estratto di mappa (**All. 2 - Documentazione catastale**).





C.3 Situazione ipotecaria

Per verificare la situazione ipotecaria del terreno sono state condotte le ispezioni storiche ventennali presso l'Agenda del Territorio - Ufficio Provinciale di Roma 1 - Servizio di Pubblicità Immobiliare - che ha fornito per le particelle nn. 402 - 403 - 404 - 405 - 406 - 407 - 408 - 409 - 410 del fgl. 417 del Comune di Roma il seguente elenco sintetico delle formalità **(All. 3 - Documentazione ipotecaria)**:

Part. 402

- TRASCRIZIONE del 27/01/2017 - Registro Particolare 6287 Registro Generale 9758 - Notaio FERRARA VINCENZO di Roma, Repertorio 4734/2688 del 28/12/2016 - ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE di BRENTA S.R.L. nel GRUPPO BONIFACI SRL - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/01/2017;
- TRASCRIZIONE del 05/02/2015 - Registro Particolare 8572 Registro Generale 11213, Notaio FERRARA VINCENZO di Roma Repertorio 3445/1749 del 03/02/2015 - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;
- TRASCRIZIONE del 21/04/2005 - Registro Particolare 30645 Registro Generale 49326, Notaio POLITI ALBERTO di Roma Repertorio 47102/22242 del 15/04/2005 - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;
- TRASCRIZIONE del 29/12/2004 - Registro Particolare 105968 Registro Generale 163229, Notaio POLITI ALBERTO di Roma Repertorio 46741/21944 del 27/12/2004 - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;
- TRASCRIZIONE del 13/01/1999 - Registro Particolare 1047 Registro Generale 1416, Notaio POLITI ALBERTO di Roma Repertorio 38052/15277 del 16/07/1998 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (da Iniziative Immobiliari Novacasa 84 S.P.A in Iniziative Immobiliari Novacasa 84 S.R.L.).

Part. 863

- TRASCRIZIONE del 27/01/2017 - Registro Particolare 6287 Registro Generale 9758 - Notaio FERRARA VINCENZO di Roma, Repertorio 4734/2688 del 28/12/2016 - ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE di BRENTA S.R.L. nel GRUPPO BONIFACI SRL - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/01/2017;
- TRASCRIZIONE del 05/02/2015 - Registro Particolare 8572 Registro Generale 11213, Notaio FERRARA VINCENZO di Roma Repertorio 3445/1749 del 03/02/2015 - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

Part. 864

- TRASCRIZIONE del 27/01/2017 - Registro Particolare 6287 Registro Generale 9758 - Notaio FERRARA VINCENZO di Roma, Repertorio 4734/2688 del 28/12/2016 - ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE di BRENTA S.R.L. nel GRUPPO BONIFACI SRL - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/01/2017;

Part. 865

- TRASCRIZIONE del 27/01/2017 - Registro Particolare 6287 Registro Generale 9758 - Notaio FERRARA VINCENZO di Roma, Repertorio 4734/2688 del 28/12/2016 - ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE di BRENTA S.R.L. nel GRUPPO BONIFACI SRL - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/01/2017;

Part. 866

- TRASCRIZIONE del 27/01/2017 - Registro Particolare 6287 Registro Generale 9758 - Notaio FERRARA VINCENZO di Roma, Repertorio 4734/2688 del 28/12/2016 - ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE di BRENTA S.R.L. nel GRUPPO BONIFACI SRL - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/01/2017;

Part. 867

- TRASCRIZIONE del 27/01/2017 - Registro Particolare 6287 Registro Generale 9758 - Notaio FERRARA VINCENZO di Roma, Repertorio 4734/2688 del 28/12/2016 - ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE di BRENTA S.R.L. nel GRUPPO BONIFACI SRL - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/01/2017;

Part. 868

- TRASCRIZIONE del 27/01/2017 - Registro Particolare 6287 Registro Generale 9758 - Notaio FERRARA VINCENZO di Roma, Repertorio 4734/2688 del 28/12/2016 - ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE di BRENTA S.R.L. nel GRUPPO BONIFACI SRL - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/01/2017;
- TRASCRIZIONE del 05/02/2015 - Registro Particolare 8572 Registro Generale 11213, Notaio FERRARA VINCENZO di Roma Repertorio 3445/1749 del 03/02/2015 - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

Part. 869

- TRASCRIZIONE del 27/01/2017 - Registro Particolare 6287 Registro Generale 9758 - Notaio FERRARA VINCENZO di Roma, Repertorio 4734/2688 del 28/12/2016 - ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE di BRENTA S.R.L. nel GRUPPO BONIFACI SRL - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/01/2017;
- TRASCRIZIONE del 05/02/2015 - Registro Particolare 8572 Registro Generale 11213, Notaio FERRARA VINCENZO di Roma Repertorio 3445/1749 del 03/02/2015 - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

Part. 870

- TRASCRIZIONE del 27/01/2017 - Registro Particolare 6287 Registro Generale 9758 - Notaio FERRARA VINCENZO di Roma, Repertorio 4734/2688 del 28/12/2016 - ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE di BRENTA S.R.L. nel GRUPPO BONIFACI SRL - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/01/2017;
- TRASCRIZIONE del 05/02/2015 - Registro Particolare 8572 Registro Generale 11213, Notaio FERRARA VINCENZO di Roma Repertorio 3445/1749 del 03/02/2015 - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

C.4 Formalità pregiudizievoli

Gravano sulle particelle che compongono il lotto di terreno le seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 05/02/2015 - Registro Particolare 8572 Registro Generale 11213, Notaio FERRARA VINCENZO di Roma Repertorio 3445/1749 del 03/02/2015 - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

C.5 Situazione urbanistica ed edilizia

Come evidenziato in precedenza sull'area era stato rilasciato un permesso di costruire nel 2005 per la realizzazione di un complesso alberghiero per il quale sono state eseguite le sole opere di fondazione. Successivamente, nel 2012, il progetto è stato modificato con richiesta di nuovo PdC per il cambio di destinazione d'uso in residenziale.

In data 15/12/2014 con nota prot. n. 194314 l'istruttoria tecnica e amministrativa presso l'Ufficio Permessi di Costruire del Dip. P.A.U. di Roma Capitale si è conclusa positivamente con la trasmissione dello schema di Atto d'Obbligo e degli importi da corrispondere per il ritiro del Permesso di Costruire.

Nel verbale prot. 492987 del 17/12/2012 di chiusura della Conferenza di Servizi della Regione Lazio, relativamente alla situazione urbanistica ed edilizia dell'area oggetto dell'intervento, è riportato quanto segue:

Inquadramento urbanistico

In base alle previsioni del nuovo PRG Comunale, approvato con Deliberazione di Consiglio n. 18 del 12/02/2008, l'area oggetto dell'intervento è classificata "Verde Privato Attrezzato" le cui norme sono indicate nell'art. 87 delle NTA.

Ai sensi dell'art. 3 ter c.1 della legge 21/2009 e ss.mm. l'intervento viene realizzato in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti.

Inquadramento paesaggistico

Dall'esame della Tavola B del PTRP risulta che nell'area di intervento non sono presenti vincoli derivanti dalla presenza di beni paesaggistici così come definiti dall'art. 134 c.1 del D.Lgs. 42/2004.

Nella Tavola A del PTRP l'area è classificata "Paesaggio Naturale Agrario" disciplinata dall'art. 22 delle relative Norme.

Ai sensi dell'art. 5, ai fini della tutela, non si applica la classificazione introdotta dal PTRP in assenza di vincoli paesaggistici "Il presente PTRP esplica efficacia diretta limitatamente alla parte del territorio interessato dai beni paesaggistici, immobili e aree, indicati nell'art. 134 lett. a), b) e c) del codice".

Dalle verifiche svolte dal sottoscritto Perito sulle previsioni del PRG vigente per l'area oggetto dell'intervento risulta quanto segue:

- Zona Urbanistica: 16c Pisana,
- Sistema dei servizi e delle infrastrutture: Verde privato attrezzato;
- Norme tecniche di attuazione: Art. 87

Descrizione dell'iniziativa immobiliare assentibile

Sull'area oggetto della presente stima è stato rilasciato in data 14/12/2005 alla società "Iniziativa Immobiliare Novacasa s.r.l.", il Permesso di Costruire n° 1229 prot. 84324, Istanza n° 22472/01, per la realizzazione di un edificio ad uso alberghiero.

Il rilascio del permesso di costruire n° 1229/05 era subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo in cui la società proprietaria si era impegnata a realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale una superficie a parcheggio pubblico di mq 4.009 e una a verde di mq 1.612, nonché a realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale un asilo nido secondo quanto approvato dal Dipartimento XII con nota 32132 del 17/06/2003 e a realizzare un intervento di manutenzione straordinaria del verde pubblico di proprietà comunale secondo quanto approvato dal Servizio Giardini con nota 2953 del 28/01/2005.

In data 03/08/2006 con nota prot. 49062 Municipio XVI è stata data la comunicazione d'inizio dei lavori di costruzione delle opere previste nel

permesso di costruire n° 1229/05.

I lavori sono proseguiti con la realizzazione delle opere di fondazione entro e fuori terra in conformità del progetto approvato.

Dopo l'esecuzione di tali opere i lavori sono stati sospesi.

Successivamente, in data 26/09/2007 è stato rilasciato alla Brenta s.r.l., subentrata alla Iniziativa Immobiliare Novacasa s.r.l., il permesso di costruire n° 812 prot.56849 istanza 11630/07 per la costruzione di un edificio ad uso alberghiero con una volumetria fuori terra di mc 22.049,73, rilasciato a seguito di voltura e variante non sostanziale al precedente permesso di costruire n° 1229.

Il Nuovo Piano Regolatore Generale approvato il 12 febbraio 2008 ha classificato l'area oggetto d'intervento in "verde privato attrezzato".

A causa della sospensione dei lavori il titolo edilizio n. n° 812/2007 era scaduto e, a seguito di quanto previsto nell'art. 3 ter della L.R. 10/2011, modificato e integrato dalla L.R. 12/2012, è stato redatto un nuovo progetto per la costruzione di un complesso immobiliare ad uso residenziale con una superficie utile lorda complessiva pari a quella prevista nel precedente progetto approvato aumentata del 30% come stabilito nella citata L.R. sul Piano Casa.

La delibera dell'Assemblea Capitolina n° 9/2012 prescrive il rispetto degli obblighi "già assunti dai soggetti attuatori e stabiliti in Atti d'Obbligo" oltre alla cessione di una superficie destinata a servizi, quale parte di standard da reperire in relazione al maggior carico urbanistico connesso alla prevista trasformazione di progetto, mentre la rimanente superficie a standard sarebbe stata monetizzata secondo i parametri previsti nella deliberazione di Consiglio Comunale n°73/2010.

Il complesso immobiliare progettato e assentibile con nuovo Atto d'Obbligo, prevede la realizzazione di cinque edifici in luogo del precedente complesso alberghiero autorizzato. Uno di essi, con impianto "in linea" e composto da due corpi scala per una superficie utile lorda di mq 2.691,24 (30% della S.U.L. complessiva), è destinato alla locazione a canone calmierato.

La rimanente Superficie Utile Lorda di mq 6.266,56 viene distribuita in quattro edifici a "torre" in cui viene prevista la realizzazione di 28 appartamenti ciascuno da destinare al libero mercato immobiliare.

Il compendio immobiliare prende accesso dalla Via Adalberto Libera con una viabilità di uso pubblico, che serve le aree destinate a standard (verde,

parcheggi, servizi); tale viabilità prosegue fino agli edifici privati e ai parcheggi privati a raso.

In ogni edificio viene previsto un piano interrato destinato a parcheggio privato, al servizio delle abitazioni soprastanti.

Le abitazioni hanno dimensioni variabili (soggiorno con angolo cottura o cucina, stanza da letto matrimoniale e servizio igienico, oppure due o tre stanze da letto e due servizi igienici).

Di seguito una planimetria dell'iniziativa immobiliare residenziale.



La consistenza catastale del lotto in oggetto è la seguente:

foglio	part.	sup. mq
417	402	2.670
417	865	1.518
417	868	1.164
417	869	9.444
417	867	2.400
417	870	3
417	866	1.609
417	863	750
417	864	94
	totale	19.652

Volumetria assentita

In data 03.04.2014 con prot. 50107 è stata depositata la variante "Nuovi Tipi progettuali" in cui si prevede la realizzazione di un complesso immobiliare residenziale con una consistenza complessiva fuori terra di mc. 27.209,73 e una S.U.L. di mq. 8.503,03, minore rispetto a quella prevista

nel progetto allegato all'istanza prot. 64507/2012.

La diminuzione della consistenza di progetto è stata originata dalla prescrizione che la monetizzazione delle aree a standard per servizi e verde potesse essere ammessa a condizione che nel complesso fosse inferiore a mq. 1.000,00. Di conseguenza, l'ampliamento di cubatura rispetto alla volumetria originaria assentita pari a mc. 22.049,73 è stata ridotta dal 30% al 23,4%, pari ad un incremento di volumetria di mc. 5.160,00 corrispondenti a 64,50 abitanti da insediare, che hanno determinato la necessità di reperire aree a standard per verde e servizi nella misura prevista nell'art. 3 del D.M. 1444/68 per complessivi mq. 999,75, minore di mq. 1.000,00.

Rispetto al progetto approvato nella conferenza dei servizi, la diminuzione della volumetria da insediare nei nuovi tipi progettuali è stata prevista con l'ampliamento della zona porticata al piano terreno eliminando due abitazioni in ogni singolo edificio progettato, mantenendo inalterata la sagoma dell'intero complesso e, in particolare, di ogni singolo edificio.

Nessuna modifica è stata prevista nei prospetti, salvo la zona porticata in corrispondenza dell'androne condominiale.

Sulla base delle analisi e risultanze su esposte si riportano di seguito le tabelle esplicative delle consistenze ammesse:

Consistenza		
Progetto del complesso alberghiero	mc	22.050
Incremento cubatura residenziale con Piano Casa	mc	5.164
Progetto finale con variante "Nuovi Tipi"	mc	27.214
S.U.L. assentita	mq	8.502

Strumento	S.U.L. mq	Tipologia	N° edifici	N° alloggi per edificio	Totale
Piano Casa 2014 Nuovi Tipi	2.577	Edificio in linea da locare a canone calmierato	1	44	44
	5.925	Edifici a torre	4	26	104
Totale	8.502		5		148

In sintesi, l'iter autorizzativo dell'iniziativa immobiliare sopra descritta è stato il seguente:

- In data 14/12/2005 è stato rilasciato dal Comune di Roma il Permesso di Costruire n. 1229 prot. 84324 per la realizzazione di un edificio destinato ad albergo di mc. 22.049,7 (6.383,7 mq SUL) (in forza di Del. 77/2003 di C.C. che condiziona l'intervento in deroga al PRG ad ulteriori Opere di Urbanizzazione);

- In data 26/09/2007 è stato rilasciato dal Comune di Roma il Permesso di Costruire n. 814 prot. 56849 per mc. 22.049,7 (6.383,7mq SUL), con Variante e Voltura del precedente e alle stesse condizioni e tempi del precedente;
- La L. 21/2009 e s.m.i. (Piano Casa) prevede all'art. 3/ter la possibilità di "interventi di cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale attraverso interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione e ampliamento" per edifici non ultimati con titoli edilizi, ancorché scaduti, nel limite del 30% e condizionandolo alla realizzazione di un 30% da destinare a residenziale a canone calmierato;
- In data 02/08/2012 è stata presentata al prot. n. 64507 del Dip. P.A.U. di Roma Capitale istanza di rilascio di Permesso di Costruire in attuazione del citato Piano Casa, per un massimo di 27.209,73 mc (8.501,76mq SUL dei quali 2.576,56mq SUL a canone calmierato)
- In data 08/11/2012 sono stati presentati i Nuovi Tipi alla precedente istanza, con stessa consistenza e diversa distribuzione plano-altimetrica dei fabbricati, nonché nuove tipologie delle unità private e diverso reperimento di spazi pubblici;
- In data 17/12/2012 si è conclusa con esito positivo la Conferenza dei Servizi con parere prot. 492987 del 17/12/2012 della Regione Lazio, il cui esito è stato comunicato al Dip. P.A.U. di Roma Capitale;
- In data 15/12/2014 con nota prot. n. 194314 l'istruttoria tecnica e amministrativa presso l'Ufficio Permessi di Costruire del Dip. P.A.U. di Roma Capitale si è conclusa positivamente con la trasmissione dello schema di Atto d'Obbligo e degli importi da corrispondere per il ritiro del Permesso di Costruire.
- In data 12/02/2015 con prot. n. QI/2015/22911 è stata trasmesso all'Ufficio di cui sopra l'atto d'obbligo e la richiesta di riconoscere gli importi già versati.

A seguito di specifica richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito al Dipartimento PAU del Comune di Roma la Responsabile del Procedimento ha risposto (**All. 4 - Comunicazione del Comune di Roma del 21/01/2021**) che, a seguito di riesame dell'istanza del PdC, *"il permesso di costruire sarà rilasciato a condizione che vengano predisposte una o più vasche e/o serbatoi di accumulo per il recupero delle acque meteoriche dimensionate ai sensi dell'OdS n. 36/2014"*.

La stessa nota precisa che gli oneri ricalcolati alla data odierna sono i seguenti:

- Urbanizzazione primaria:	€ 1.198.974,83
- Urbanizzazione secondaria:	€ 1.242.838,04
- Urbanizzazione non residenziale:	€ 0,00
- Oneri di urbanizzazione totale:	€ 2.441.812,87
- Costo di costruzione:	€ 565.595,71
- Contributo di Monetizzazione:	€ 1.338.836,45

Le modalità per il pagamento dei suddetti oneri sono:

- tramite bonifico bancario in unica soluzione dell'importo totale
- il 50% degli oneri di urbanizzazione totale e del contributo di monetizzazione e l'intero capitale per il costo di costruzione tramite polizze fidejussorie,
- il restante 50% degli oneri di urbanizzazione totale e del contributo di monetizzazione tramite bonifico bancario

Per il prosieguo dell'iter occorre indicare a chi va intestato il titolo edilizio e se le aree di cui all'atto d'obbligo del 15.04.2005 sono state cedute. In entrambi i casi servono gli Atti Notarili.

Dalla documentazione ricevuta dalla Curatela risulta che una parte degli oneri concessori è stata già pagata dalla società Iniziative Immobiliari Novacasa 84 srl. Pertanto, la situazione degli oneri dovuti alla data della presente perizia è la seguente:

oneri dovuti (genn_2021)	oneri pagati	residuo
Urbanizzazione primaria	€ 1.198.974,83	€ 1.247.359,26
Urbanizzazione secondaria	€ 1.242.838,04	
Urbanizzazione non residenziale	€ 0,00	
Oneri di urbanizzazione totale	€ 2.441.812,87	€ 1.247.359,26
Costo di costruzione	€ 565.595,71	€ 169.922,36
Contributo di Monetizzazione	€ 1.338.836,45	€ 1.338.836,45
totale	€ 4.346.245,03	€ 1.417.281,62

La realizzabilità del progetto già assentito dal Comune di Roma è stata confermata dagli uffici competenti (**All. 4 Comunicazione del Comune di Roma del 21/01/2021**) e in adempimento degli impegni contenuti nell'Atto d'Obbligo Rep. n. 3445/1749 del 03/02/2015.

Osserviamo che, come indicato nell'Atto d'Obbligo del 2015, "a seguito di

accertamenti eseguiti da me Notaio l'area oggetto delle presenti obbligazioni risulta essere stata già vincolata ad altre costruzioni con atto d'obbligo ricevuto dal Notaio Alberto Politi di Roma in data 15 aprile 2005, rep. n.47102/22242, debitamente registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma 1 il 21 aprile 2005 al reg. part. n.30645, per il rilascio del permesso di costruire n. 1229 del 14 dicembre 2005". Trattasi dell'intervento edilizio a destinazione alberghiera, poi non completato, per il quale l'atto d'obbligo del 15/04/2005 vincolava le particelle nn. 377, 387 e 402 del fgl. 417. Dal frazionamento prot. n.804368 del 4 dicembre 2014 della part. 377 sono derivate le attuali partt.865, 866, 867, 868, 869 e 870.

Gli impegni di cui all'Atto d'Obbligo del 03/02/2015 sono i seguenti:

- a vincolare l'area occorrente di complessivi mq. 14.031,00, distinta in catasto terreni al foglio 417, particelle 402, 863, 868, 869 e 870, al servizio della progettata costruzione, così come risulta, perimetrata in "giallo", nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A";
- a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq. 5.441,10 a parcheggio privato, così come perimetrata nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A", in cui le superfici destinate a parcheggio privato sono perimetrare in "rosso", assumendone a proprie cure e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione;
- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato e al piano locali tecnici come riportato nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A";
- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente a giorno e libera la superficie dei portici situati al piano terreno degli edifici "Tipo A" e "Tipo B", così come riportato nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A";
- a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terreno vegetale di almeno cm. 60, così come perimetrata col colore "verde" nella planimetria allegata sotto la lettera "A" del presente atto;
- nel rispetto degli obblighi assunti con Atto d'Obbligo ricevuto dal Notaio Alberto Politi di Roma in data 15 aprile 2005, rep. n.

47102/22242, di cui sopra, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Roma la superficie di mq. 4.009,00 destinata a parcheggi pubblici denominati P1 e P2, e la superficie di mq. 1.612,00 destinata a verde pubblico denominato V1 così come perimetrata nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A", che costituisce parte integrante del presente atto, in cui le superfici destinate a parcheggio pubblico sono perimetrata in "blu" e le superfici destinate a verde pubblico sono perimetrata con tratteggio di colore "viola".

- le obbligazioni anzidette, da trascriversi agli uffici registri immobiliari di Roma 1, non potranno essere cancellate o modificate senza il benessere di Roma Capitale.

(All. 5 - Atto d'Obbligo Notaio Ferrara Vincenzo di Roma, Rep. n. 3445/1749 del 03/02/2015)

Tutta la documentazione illustrativa dello stato dell'iniziativa immobiliare è raccolta nell'**All. 6 - Documentazione Urbanistica dell'intervento.**

D. CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Metodo del valore residuale

L'iter urbanistico in corso è tutt'ora valido. Il permesso a costruire verrà rilasciato al nuovo soggetto subentrante alla Procedura Fallimentare che definirà con gli uffici comunali le modalità di pagamento del saldo degli oneri concessori.

La stima del più probabile valore di mercato dell'area edificabile in esame viene ricavata come valore residuo tra il valore dei beni al completamento dei lavori autorizzati con il PdC e i costi necessari alla loro realizzazione, determinati come segue:

- valore di mercato degli immobili ultimati e agibili;
- costo di costruzione delle cubature immobiliari assentite con PdC rilasciato, maggiorato degli oneri concessori e di urbanizzazione, dei costi di progettazione, DL, finanziari, di commercializzazione nonché dell'utile del costruttore.

I due citati valori sono descritti di seguito e per entrambi è indispensabile il riferimento all'ipotesi della contestualità delle valutazioni e permanenza delle condizioni esaminate.

Si precisa che le valutazioni relative a costi e ricavi delle cubature realizzate saranno riferite alle due tipologie edilizie previste dal progetto assentito:

- n.4 edifici a torre in libera vendita;
- n.1 edificio in linea da assegnare in locazione a canone calmierato.

Pertanto, i valori di ricavo saranno determinati come segue:

- per gli edifici a torre, in base ai valori OMI della zona considerati nella quotazione prossima al massimo, trattandosi di edifici appena completati e realizzati secondo i recenti standard di efficienza gestionale;
- per l'edificio in linea, in base alla capitalizzazione del reddito prodotto in applicazione dei canoni calmierati definiti con la Legge Regionale vigente.

I costi saranno determinati:

- per gli edifici a torre, in base ai costi di costruzione di edifici civili con tipologia medio-alta;
- per l'edificio in linea: in base ai costi di costruzione di edifici civili con tipologia economica.

Stima dei valori di mercato degli edifici a torre

Il valore di mercato degli alloggi negli edifici a torre viene riferito alle quotazioni unitarie della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per la Provincia di Roma, verificate attraverso una indagine svolta sui siti di alcune agenzie immobiliari della zona. (**All. 7 - Quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate**), che per la zona periferica D76 Pisana - Bravetta, ultimo aggiornamento del 1° semestre 2020, riportano i seguenti valori medi di vendita di abitazioni civili:

€/mq 2.300,00 / €/mq 3.300,00

Per gli scopi della presente stima viene assunto un valore unitario pari a €/mq 3.300,00 trattandosi di edifici di nuova realizzazione e secondo gli attuali standard di efficienza gestionale. La quotazione unitaria assunta è confortata dall'esame delle offerte di immobili nella zona con caratteristiche comparabili con quelli oggetto di valutazione da cui sono emerse richieste attestata su valori di circa €/mq 2.800,00.

Si evidenzia che le suddette richieste sono riferite a immobili realizzati

da almeno 20 anni, con caratteristiche di realizzazione dell'epoca e già interessate dal naturale degrado delle parti usurabili.

Stima del valore dell'edificio in linea

Per quanto attiene gli alloggi dell'edificio in linea, da assegnare in locazione a canone concordato, si farà riferimento all'articolo 3 ter della Legge Regionale 11 agosto 2009, n. 21 e successive modifiche" (Reg. Reg. 27/03/2015, n. 2). In particolare, tra le modifiche introdotte il 27/03/2015, si riportano i seguenti articoli:

- art. 2 - Durata del vincolo di locazione a canone calmierato: la locazione non può durare un periodo inferiore a **15 anni**;
- art. 6 - Criteri per la determinazione del canone calmierato: il canone è stimato pari a **€/mq/anno 60,00**;
- art. 6 - comma 3. Fatte salve le alienazioni di cui al comma 1, il proprietario può, al prezzo di vendita di cui al comma 2 e anche prima della scadenza del termine di cui all'articolo 2, alienare in blocco o in modo frazionato ovvero conferire in gestione gli alloggi riservati ad un fondo immobiliare o ad altro soggetto privato. Resta fermo, in tali casi, in capo all'acquirente o al gestore degli alloggi a canone calmierato l'obbligo di praticare i prezzi di locazione e vendita fissati dal presente regolamento. Gravano, altresì, sull'acquirente o sul gestore gli ulteriori vincoli e condizioni previsti dal presente regolamento e dall'atto d'obbligo di cui all'articolo 10. Quest'ultimo deve essere allegato al contratto di vendita o all'atto per il cui tramite si conferisce la gestione degli immobili e ne costituisce parte integrante.

Il vincolo di non alienazione prima di 15 anni dall'inizio della locazione a canone calmierato comporta la determinazione del valore dell'intero immobile attraverso la capitalizzazione del suo reddito. Il saggio di capitalizzazione viene assunto pari al 4% annuo, come usualmente adottato nelle stime immobiliari residenziali. Il tasso di capitalizzazione scelto tiene conto dei benefici fiscali legati alle locazioni a canone concordato.

Come previsto dalla Legge Regionale di riferimento, il proprietario può, al prezzo di vendita rilevato dall'OMI, "anche prima della scadenza del termine di cui all'articolo 2 (15 anni), alienare in blocco o in modo frazionato ovvero conferire in gestione gli alloggi riservati ad un fondo immobiliare o ad altro soggetto privato."

In tal caso il conto economico dell'investimento nella realizzazione dell'edificio in linea potrebbe migliorare.

Individuazione delle consistenze

Per la determinazione del valore degli immobili delle due tipologie (edifici a torre in libera vendita, edificio in linea locato a canone calmierato) si fa riferimento ai dati del progetto assentito che si riportano di seguito:

CUBATURA E S.U.L. MAX REALIZZABILE (art. 3 ter L.R. 10/11)	
CUBATURA MAX REALIZZABILE	
Mc 22.049,73 + 23,4% 22.049,73 =	Mc 27.209,73
SUPERFICIE UTILE LORDA MAX REALIZZABILE	
Mc 27.209,73 : 3,20 =	Mq 8.503,03
S.U.L. max = 70 % abitazioni = Mq 8.503,04 x 70% = Mq 5.952,12	
S.U.L. max = 30 % abitazioni in locazione a canone calmierato = Mq 8.503,04 x 30% = Mq 2.550,91	

Tenuto conto che le SUL sopra indicate sono al netto di balconi (15%), parti comuni (10%) e superfici interrato (20%) le superfici assentite, ai fini della determinazione della superficie commerciale, vengono incrementate come nelle tabelle successive.

Valutazione dei ricavi

I valori delle due tipologie edilizie sono calcolati come segue:

Edifici a torre (valori di mercato OMI):

Edifici a torre	mq	coeff.	€/mq	Valore
SUL	5.925,00	1,00	3.300,00	€ 19.552.500,00
15% Balconi / terrazzi	888,75	0,20	3.300,00	€ 586.575,00
10% Spazi comuni	592,50	0,00	3.300,00	€ 0,00
20% Interrati	1.185,00	0,50	3.300,00	€ 1.955.250,00
	8.591,25			€ 22.094.325,00

Edificio in linea (capitalizzazione del reddito annuo al 4%):

Edificio in linea	mq	coeff.	€/mq	tasso 4%	Valore
SUL	2.577,00	1,00	5,00	4,00%	€ 3.865.500,00
15% Balconi / terrazzi	386,55	0,20	5,00	4,00%	€ 115.965,00
10% Spazi comuni	257,70	0,00	5,00	4,00%	€ 0,00
20% Interrati	515,40	0,50	5,00	4,00%	€ 386.550,00
	3.736,65				€ 4.368.015,00

Il valore complessivo dell'iniziativa immobiliare è pari a:

$$€ (22.094.325,00 + 4.368.015,00) = € 26.462.340,00$$

Stima dei costi

Per le due tipologie di edifici e in considerazione della loro diversa destinazione (vendita libera e locazione calmierata) le modalità costruttive prevedono caratteristiche e costi differenti che, sulla base di dati tratti dall'esperienza e da riferimenti desunti dalla letteratura specialistica, si assumono come segue:

- Edificio in linea (da locare): costo di costruzione €/mq 1.000,00
- Edifici a torre (da vendere): costo di costruzione €/mq 1.250,00

Con riferimento alle superfici precedenti, si ottengono i seguenti costi di costruzione:

Edificio in linea	mq	€/mq	Costo
SUL	2.577,00	1.000,00	€ 2.577.000,00
15% Balconi / terrazzi	386,55	400,00	€ 154.620,00
10% Spazi comuni	257,70	700,00	€ 180.390,00
20% Interrati	515,40	500,00	€ 257.700,00
	3.736,65		€ 3.169.710,00

Edifici a torre	mq	€/mq	Costo
SUL	5.925,00	1.250,00	€ 7.406.250,00
15% Balconi / terrazzi	888,75	400,00	€ 355.500,00
10% Spazi comuni	592,50	700,00	€ 414.750,00
20% Interrati	1.185,00	500,00	€ 592.500,00
	8.591,25		€ 8.769.000,00

Costo totale del cantiere:

$$€ 3.169.710,00 + 8.769.000,00 = € 11.938.710,00$$

I costi sopra determinati sono relativi alla sola costruzione, cui occorre aggiungere i seguenti altri oneri:

a	Costo di costruzione		€ 11.938.710,00
b	costi di sistemazione e urbanizzazione interna (4% di a)	4%	€ 477.548,40
			€ 12.416.258,40
c	Spese tecniche (progettazione, DL, collaudo, accatastamenti, ecc.) 10% di a+b	10%	€ 1.241.625,84
			€ 13.657.884,24
d	oneri concessori totali comunali		€ 4.346.245,03
			€ 18.004.129,27
e	Oneri finanziari stimati (3% annuo per 3 anni)	3%	€ 1.620.371,63
f	Spese generali, commercializzazione e utili d'impresa	25%	€ 3.104.064,60
			€ 22.728.565,50
g	Imprevisti	3%	€ 681.856,97
	totale costo dell'iniziativa		€ 23.410.422,47

Il valore dell'area di mq 19.652 oggetto del permesso di costruire assentito dal Comune di Roma è il seguente:

Valore area = Valore dell'iniziativa - Costo dell'iniziativa

€ (26.462.340,00 - 23.410.422,47) = € 3.051.417,53

Al valore dell'area così determinato va aggiunto l'ammontare degli oneri concessori già corrisposti dalla società fallita, pari ad € 1.417.281,62, in quanto rappresenta la porzione di costi già sostenuti e, quindi, da detrarre dai costi complessivi dell'iniziativa.

Ne consegue che il probabile valore di mercato del terreno in esame, compresi gli oneri concessori già corrisposti, assomma a:

€ 3.051.417,53 + € 1.417.281,62 = € 4.469.199,15

La stima comprende tutti gli oneri di apertura del cantiere e le opere eseguite per la precedente iniziativa a destinazione alberghiera.

Valore di pronto Realizzo

Qualora la vendita del bene avvenga in un lasso temporale che non ne consenta un'adeguata commercializzazione, è prevedibile che il succitato Valore di stima subisca un decremento pari a circa il 20% del solo valore del terreno. Pertanto:

€ 2.441.534,02 + € 1.417.281,62 = € 3.858.815,64

In cifra tonda

€ 3.800.000,00 (Euro tremilionitocentomila)
--

E. FORMAZIONE DEL LOTTO

Lotto unico: Area Edificabile a destinazione d'uso residenziale sita nel Comune di Roma in Via Adalberto Libera - Loc. Vignaccia, distinta al Catasto Terreni al Foglio 417 All. B, p.lle nn. 402 - 863 - 864 - 865 - 866 - 867 - 868 - 869 - 870 della superficie complessiva di circa mq 19.650,00.

Confina con: Via Adalberto Libera (part. 363), part. 433, part. 386, part. 40, part. 367, part. 242, part. 362, salvo altri e più precisi confini.

Per l'area in oggetto è stata presentata al Dipartimento P.A.U. di Roma Capitale l'istanza prot. n.64507 del 02/08/2012 per il rilascio di Permesso di Costruire per un massimo di 27.209,73 mc (8.501,76mq SUL dei quali 2.576,56mq SUL a canone calmierato).

In data 15/12/2014 con nota prot. n. 194314 l'istruttoria tecnica e amministrativa presso l'Ufficio Permessi di Costruire del Dip. P.A.U. di Roma Capitale si è conclusa positivamente e il 12/02/2015 con prot. n. QI/2015/22911 è stato trasmesso all'Ufficio PdC l'Atto d'Obbligo e la richiesta di riconoscere gli importi già versati.

L'area è libera, è stata già oggetto di opere di fondazione e di contenimento funzionali al precedente progetto per la realizzazione di un complesso alberghiero e presenta una recinzione di cantiere.

PREZZO BASE € 3.800.000,00 (Euro tremilioniottocentomila)

Tanto dovevo in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Roma, 26 febbraio 2021

Il Perito Stimatore



F. ALLEGATI

- All. 1 - Atto di provenienza Notaio Ferrara Vincenzo di Roma, Rep. n. 4734 del 28/12/2016
- All. 2 - Documentazione catastale
- All. 3 - Documentazione ipotecaria
- All. 4 - Comunicazione del Comune di Roma del 21/01/2021
- All. 5 - Atto d'Obbligo Notaio Ferrara Vincenzo di Roma, Rep. n. 3445/1749 del 03/02/2015
- All. 6 - Documentazione Urbanistica dell'intervento
- All. 7 - Quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate