

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA MARTA IENZI**  
**CURATORI: AVV. MASSIMO PAGLIARI**  
**DOTT. LEONARDO QUAGLIATA**  
**FALLIMENTO N.79/2017**  
**SOCIETA' INGG. ETTORE E GUIDO DI VEROLI IMPRESA DI**  
**COSTRUZIONI A R.L. in liquidazione**

**INDICE**

- 1. Premessa**
- 2. Criteri generali di valutazione**
- 3. Conclusioni**

**ALLEGATI: PERIZIE DI STIMA**



## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli n. 90, ha ricevuto incarico dal Giudice Dott.ssa Marta Ienzi in data 19/04/2017, su richiesta dei Curatori fallimentari Avv. Massimo Pagliari e Dott. Leonardo Quagliata, in relazione al Fallimento n. 79/2017 della "SOCIETA' INGG. ETTORE E GUIDO DI VEROLI IMPRESA DI COSTRUZIONI A R.L.", di eseguire una perizia al fine di determinare il valore dei beni immobili dei quali la società fallita è proprietaria o detiene la proprietà superficiaria.

La stima di seguito riportata riguarda:

### A. Immobili realizzati non ancora venduti

1. *Unità immobiliare ad uso abitativo di proprietà della "Società Ingg Ettore e Guido Di Veroli impresa di Costruzioni a R.L." sita nel Comune di Roma, nel quartiere Labaro, in via Caraglio n°14.*
2. *Unità immobiliare ad uso abitativo di proprietà della "Società Ingg Ettore e Guido Di Veroli impresa di Costruzioni a R.L." sita nel Comune di Roma, nel quartiere Labaro, in via Torfanini, n°18.*
3. *Unità immobiliari residue ad uso abitativo di cui la "Società Ingg Ettore e Guido Di Veroli impresa di Costruzioni a R.L." possiede la proprietà superficiaria, site nel Comune di Roma, all'interno di un complesso immobiliare ricompresi nel Piano di Zona B39 "Ponte Galeria"- Comparto "D- parte" convenzionato con il Comune di Roma per la realizzazione di edifici a destinazione residenziale e non residenziale.*
4. *Unità immobiliari ad uso abitativo di proprietà della "Società Ingg Ettore e Guido Di Veroli impresa di Costruzioni a R.L." site nel Comune di Roma, in località Ponderano, via Pallanza, n°45.*



## **B. Diritti ad edificare vantati su aree del sottosuolo (aree inserite nel Programma urbano parcheggi) di proprietà Comunale**

1. *Diritti ad edificare vantati da “Società Ingg Ettore e Guido Di Veroli impresa di Costruzioni a R.L.”, nel Comune di Roma, piazza Trento, concesso in diritto di superficie secondo Convenzione stipulata con il Comune di Roma per la realizzazione di un parcheggio interrato, inserito nel Piano Urbano Parcheggi approvato dal Comune di Roma (Codice intervento (B1, 4-043)).*
2. *Diritti ad edificare vantati da “Società Ingg Ettore e Guido Di Veroli impresa di Costruzioni a R.L.”, nel Comune di Roma, piazza Tuscolo e via Soana, concesso in diritto di superficie secondo Convenzione stipulata con il Comune di Roma per la realizzazione di un parcheggio interrato, inserito nel Piano Urbano Parcheggi approvato dal Comune di Roma (Codice intervento (B1, 4-099)).*
3. *Diritti ad edificare vantati da “Società Ingg Ettore e Guido Di Veroli impresa di Costruzioni a R.L.”, nel Comune di Roma, via Chiana, da concedersi in diritto di superficie secondo Convenzione da stipulare con il Comune di Roma per la realizzazione di un parcheggio interrato.*
4. *Diritti ad edificare vantati da “Società Ingg Ettore e Guido Di Veroli impresa di Costruzioni a R.L.”, nel Comune di Roma, Traforo di via Milano, da concedersi in diritto di superficie secondo Convenzione da stipulare con il Comune di Roma per la realizzazione di un parcheggio interrato.*

## **C. Diritti di cubatura vantati su aree edificabili**

1. *Diritti di cubatura vantati sulle aree edificabili, dalla Società Ingg Ettore e Guido Di Veroli impresa di Costruzioni a R.L.”, da cedere in diritto di superficie in base alla Convenzione stipulata con il Comune di Roma per la realizzazione di un edificio con destinazione non residenziale ricompreso nel “Piano di Recupero Urbano Acilia 6.2”.*
2. *Diritti di cubatura vantati sulle aree edificabili, dalla Società Ingg Ettore e Guido Di Veroli impresa di Costruzioni a R.L.”, da cedere in diritto di superficie secondo Convenzione da stipulare con il Comune di Roma per la realizzazione di*



*un edificio con destinazione residenziale e non residenziale ricompreso nel “Piano di Recupero Urbano Fidene Val Melaina n°3A”.*

3. *Diritti di cubatura vantati sulle aree edificabili, dalla “Società Ingg Ettore e Guido Di Veroli impresa di Costruzioni a R.L.”, da cedersi in diritto di superficie secondo Convenzione da stipulare con il Comune di Roma per la realizzazione di un edificio con destinazione residenziale e non residenziale ricompreso nel “Piano di Recupero Urbano Fidene Val Melaina n°3B”.*
4. *Diritti di cubatura vantati sulle aree edificabili, dalla Società Ingg Ettore e Guido Di Veroli impresa di Costruzioni a R.L.”, da cedersi in diritto di superficie secondo Convenzione da stipulare con il Comune di Roma per la realizzazione di un edificio con destinazione residenziale e non residenziale ricompreso nel “Piano di Zona Anagnina”.*
5. *Diritti di cubatura da assegnare sulle aree edificabili, dalla Società Ingg Ettore e Guido Di Veroli impresa di Costruzioni a R.L.”, da cedersi in diritto di superficie secondo Convenzione da stipulare con il Comune di Roma per la realizzazione di un edificio con destinazione residenziale e non residenziale ricompreso nel “Piano di Zona Ponte di Nona – Lunghezza – Castelverde”.*

## **2. CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE**

Le relazioni di stima che seguono sono state redatte secondo le regole ed i dettami previsti dalle normative vigenti.

Per la determinazione del più probabile valore corrente di mercato del singolo bene è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo. Tale metodo si basa sul parametro “valore unitario di superficie commerciale” determinato per comparazione con prezzi noti rilevabili da compravendita di beni simili in zona o in zone assimilabili..

I valori adottati trovano riscontro anche nelle più recenti rilevazioni di istituti specializzati nel settore immobiliare.



Si evidenzia che, così come avviene, nel mercato immobiliare italiano, per superficie commerciale si intende quella coperta, al lordo delle murature perimetrali esterne e della metà dei muri comuni ed al netto di vani scala, dei locali tecnici e degli spazi Condominiali, ragguagliando in via generale le superfici secondo quanto previsto nel DPR 138/1998 (Agenzia del Territorio – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Alle superfici così ottenute è stato applicato un valore specifico, valutato su ciascun immobile, per abitazioni, uffici, negozi, autorimesse e parcheggi.

Per le valutazioni delle aree concesse in diritto di superficie da edificare nel sottosuolo, considerando che su nessuna di esse si è proceduto alla formale consegna da parte del Comune e di conseguenza all'inizio dei lavori, si è ritenuto di attribuire il solo valore del progetto presentato calcolato secondo le tariffe professionali,, ai sensi del DECRETO-LEGGE 24 gennaio 2012, n. 1 art. 9, utilizzando in via indicativa la Tariffa professionale per Costruzioni edilizie calcolata in base al D.M. 140 del 20/07/2012, maggiorato delle spese sostenute per l'iter amministrativo.

Le valutazioni delle aree edificabili sono state condotte utilizzando i due seguenti metodi: metodo dell'incidenza delle aree che per la determinazione del valore dell'area urbanizzata individua una percentuale da applicare a quello dell'immobile realizzabile, sulla base dei Piani Urbanistici Territoriali;

metodo del costo di costruzione che consiste nell'eseguire un'analisi del costo necessario alla realizzazione delle costruzioni compresi tutti gli oneri derivanti dalle urbanizzazioni, dalle spese tecniche, di commercializzazione e dalle esposizioni finanziarie, con l'incremento percentuale per spese generali ed utili d'impresa, determinando il valore residuo delle aree edificabili per differenza con il profitto presunto dei manufatti costruiti.

Al fine di determinare il valore sono stati effettuati sopralluoghi in tutti gli immobili oggetto di valutazione per rilevare, oltre alle informazioni ricevute dai curatori fallimentari (consistenze, destinazioni d'uso, etc.) la situazione dei cespiti sotto il profilo delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del loro stato manutentivo.



È stata inoltre condotta un'indagine tesa a verificare sia i valori immobiliari relativi alle singole zone dove sono ubicati gli immobili (canoni di locazione e prezzi correnti) sia il livello della domanda e dell'offerta.

I dati riscontrati sui mercati immobiliari di riferimento sono stati opportunamente corretti al fine di tenere in considerazione lo stato dei singoli immobili e le prospettive prevedibili.

### 3. CONCLUSIONI

Sulla base delle metodologie utilizzate e sopradescritte, sono stati quindi determinati singolarmente i più probabili valori correnti di mercato degli immobili costituenti il patrimonio della “Società Ingg Ettore e Guido Di Veroli impresa di Costruzioni a R.L.”. Nelle perizie di stima viene esplicitata l’analisi dettagliata dei singoli immobili con le relative valutazioni.

Le stime dei valori di mercato dei singoli beni vengono riportate nella seguente tabella riassuntiva.

#### A. Immobili realizzati non ancora venduti

Descrizione immobile	Valore di stima
<i>Immobile sito in Roma, via Caraglio, 14</i>	€ 95.000,00
<i>Immobili siti in Roma, via Torfanini, 18</i>	€ 18.000,00
<i>Unità abitative residue site in Roma, via Santa Teresa di Gallura – Via Palau</i>	€ 2.249.500,00 *
<i>Immobili siti in Roma, Località Ponderano, via Pallanza, 45</i>	€ 75.000,00

\*(Nell’ipotesi di valorizzazione proposta con il cambio di destinazione d’uso delle n.7 unità ad uso ufficio in unità residenziali attraverso l’applicazione della Legge Regionale n.21/09 “Piano Casa” l’incremento di valore stimato risulta pari ad € 202.000,00.)



**B. Diritti ad edificare vantati su aree del sottosuolo (aree inserite nel Programma urbano parcheggi) di proprietà Comunale**

<b>Descrizione immobile</b>	<b>Valore progetto</b>	<b>Valore di stima</b>
<i>Realizzazione e gestione di un parcheggio in Roma, piazza Trento</i>	<b>€ 44.000,00</b>	<b>0</b>
<i>Realizzazione e gestione di un parcheggio in Roma, piazza Tuscolo/ Via Soana</i>	<b>€ 73.000,00</b>	<b>0</b>
<i>Progetto di realizzazione e gestione di un parcheggio in Roma, via Chiana</i>	<b>€ 30.000,00</b>	<b>0</b>
<i>Realizzazione e gestione di un parcheggio in Roma, Traforo di Via Milano</i>	<b>€ 92.000,00</b>	<b>0</b>

**C. Diritti di cubatura vantati su aree edificabili**

<b>Descrizione immobile</b>	<b>Valore di stima</b>
<i>Realizzazione di un intervento di recupero urbano denominato Acilia 6.2 non residenziale</i>	<b>€ 430.000,00</b>
<i>Realizzazione di un intervento di recupero urbano ricompreso nel programma "Fidene-Val Melaina n.3A"</i>	<b>€ 115.000,00</b>
<i>Realizzazione di un intervento di recupero urbano ricompreso nel programma "Fidene-Val Melaina n.3B"</i>	<b>€ 145.000,00</b>
<i>Realizzazione di un intervento di edilizia convenzionata nell'ambito del piano di zona Anagnina</i>	<b>€ 600.000,00</b>
<i>Progetto per la realizzazione di un complesso immobiliare in Roma, "Ponte di Nona – Lunghezza"</i>	<b>€ 38.000,00</b>

Il sottoscritto ritiene di aver adempiuto fedelmente all'incarico ricevuto redigendo la presente perizia secondo i corretti criteri valutativi e nel rispetto dei principi dell'etica professionale.

Roma, 27 dicembre 2017

Ing. Marcello Scifoni



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA MARTA IENZI**  
**CURATORI:    AVV. MASSIMO PAGLIARI**  
**DOTT. LEONARDO QUAGLIATA**  
**FALLIMENTO N.79/2017**  
**SOCIETA' INGG. ETTORE E GUIDO DI VEROLI IMPRESA DI**  
**COSTRUZIONI A R.L. in liquidazione**

**A. IMMOBILI REALIZZATI NON ANCORA VENDUTI**

La presente relazione peritale è composta dei seguenti paragrafi:

- 1)    PREMESSA
- 2)    SINTESI DEL METODO DI STIMA
- 3)    IMMOBILE SITO IN ROMA, VIA CARAGLIO N.14
  - 3.1 Localizzazione e descrizione dell'immobile
  - 3.2 Aspetti tecnici ed amministrativi
  - 3.3 Analisi del sistema costruttivo, dei materiali e delle finiture
  - 3.4 Valutazione dell'immobile
- 4)    IMMOBILE SITO IN ROMA, VIA TORFANINI N.18
  - 4.1 Localizzazione e descrizione dell'immobile
  - 4.2 Aspetti tecnici ed amministrativi
  - 4.3 Analisi del sistema costruttivo, dei materiali e delle finiture
  - 4.4 Valutazione dell'immobile
- 5)    COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN ROMA, VIA SANTA TERESA DI GALLURA - VIA PALAU





- 5.1 Localizzazione e descrizione degli immobili
  - 5.2 Aspetti tecnici ed amministrativi
  - 5.3 Analisi del sistema costruttivo, dei materiali e delle finiture
  - 5.4 Valutazione degli immobili
- 6) IMMOBILE SITO IN ROMA, LOCALITÀ PONDERANO, VIA PALLANZA
- 6.1 Localizzazione e descrizione dell'immobile
  - 6.2 Aspetti tecnici ed amministrativi
  - 6.3 Analisi del sistema costruttivo, dei materiali e delle finiture
  - 6.4 Valutazione dell'immobile
- 7) CONCLUSIONI

## 1. PREMESSA

Per incarico conferito dal Giudice Dott.ssa Marta Ienzi in data 19/04/2017, su richiesta dei Curatori fallimentari Avv. Massimo Pagliari e Dott. Leonardo Quagliata, in relazione al Fallimento n. 79/2017 della “SOCIETA’ INGG. ETTORE E GUIDO DI VEROLI IMPRESA DI COSTRUZIONI A R.L.”, il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all’Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli n. 90, redige la seguente perizia al fine di determinare il valore dei seguenti beni immobili dei quali la società fallita è proprietaria o detiene la proprietà superficiaria:

Immobile sito in Roma, via Caraglio n.14 (intera proprietà)

- n°1 appartamento



Immobile sito in Roma, via Torfanini n.18 (intera proprietà)

- n°4 posti auto

Complesso immobiliare sito in Roma, via Santa Teresa di Gallura - Via Palau (proprietà superficiaria)

- n°4 appartamenti con cantine e posti auto
- n°22 box auto nell' autorimessa;
- n°8 posti auto
- n°7 uffici;
- n°10 locali commerciali;
- n°2 soffitte
- n°3 cantine

Immobile sito in Roma, località Ponderano, via Pallanza (proprietà superficiaria)

- n°2 soffitte

Al fine di espletare l'incarico conferitogli, il sottoscritto, previo accordo con i Curatori fallimentari Avv. Massimo Pagliari e Dott. Leonardo Quagliata, ha eseguito tre sopralluoghi sugli immobili in data 30, 31 marzo e 1 aprile 2017, con lo scopo di accertare le caratteristiche ubicazionali e lo stato manutentivo oltre a verificarne la reale consistenza. In concomitanza sono stati svolti opportuni accertamenti ed indagini di carattere tecnico-economico per raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio, attribuibile ai cespiti oggetto della stima.



## 2. SINTESI DEL METODO DI STIMA

### Metodo sintetico comparativo

Per la determinazione più probabile del valore corrente di mercato dei singoli beni è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo. Tale metodo si basa sul parametro “valore unitario di superficie commerciale” determinato per comparazione con prezzi noti rilevabili da compravendita di beni simili in zona o in zone assimilabili.

I valori adottati trovano riscontro anche nelle più recenti rilevazioni di istituti specializzati nel settore immobiliare.

Sono state condotte indagini a livello di Agenzie Immobiliari qualificate operanti nella zona, con l'intenzione di conoscere la localizzazione urbanistica, la topografia, l'andamento economico del territorio ed infine il prezzo di mercato. La valutazione ha teso alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Il termine "più probabile valore di mercato" sta ad indicare, sulla base della teoria della "ordinarietà", il giudizio di stima generalmente valido in riferimento a quelle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano nel particolare mercato e settore.

E' stata effettuata quindi un'indagine tecnico economica relativamente al mercato immobiliare e sono state consultate alcune rilevazioni di organismi del settore; si è poi eseguita la valutazione degli immobili col metodo del "confronto" a corpo.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni:

- eguale destinazione d'uso



- eguale area di mercato
- eguale periodo economico
- eguale classe economica e tipologia strutturale.

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche sia interne delle unità immobiliari che delle proprietà comuni e le stesse caratteristiche estrinseche derivanti dall'ubicazione delle unità immobiliari nel contesto.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti ai seguenti punti 3.4, 4.4, 5.4, 6.4, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

Sono stati inoltre consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio per le varie unità immobiliari a seconda della loro destinazione d'uso e della loro ubicazione.

### **3. IMMOBILE SITO IN ROMA, VIA CARAGLIO N.14**

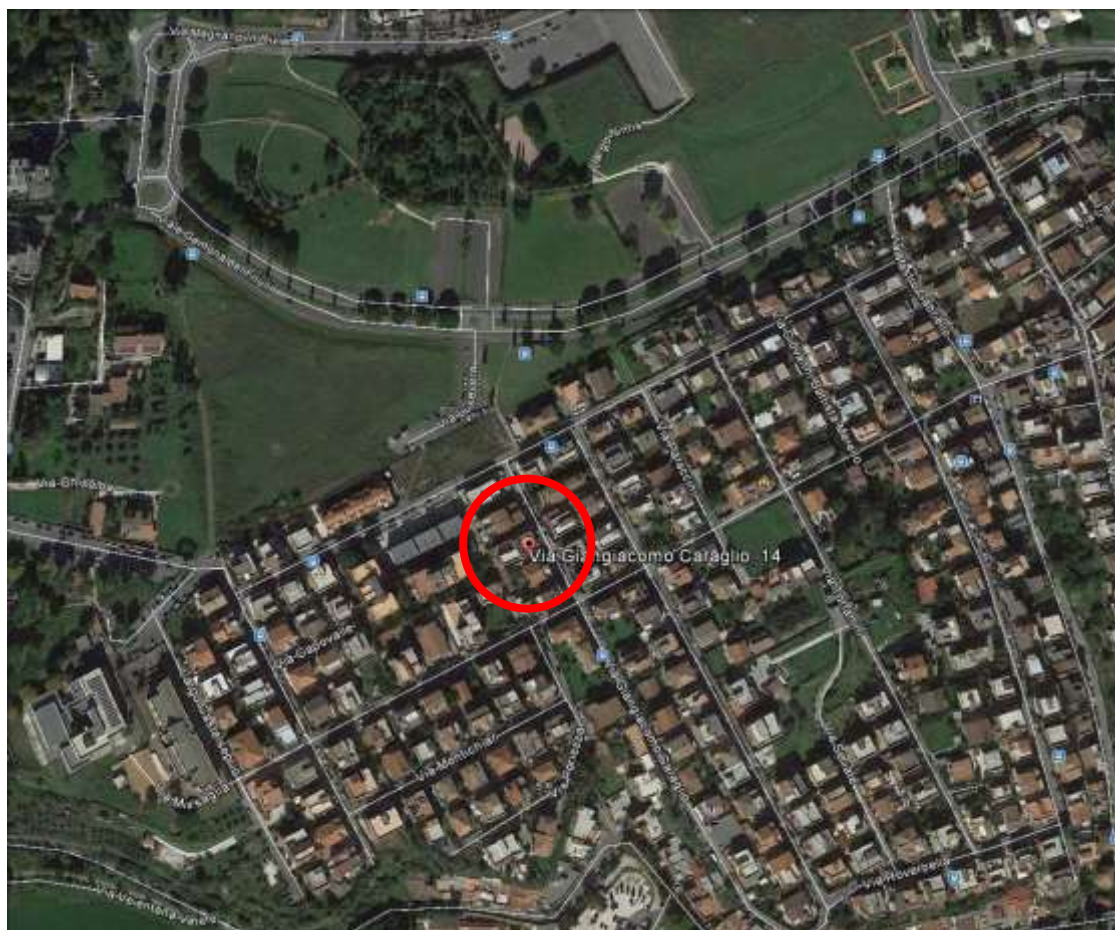
#### **3.1 Localizzazione e descrizione dell'immobile**

L'immobile, costituito da un appartamento, è situato nel quartiere periferico di Roma denominato "Labaro", caratterizzato da un edilizia di tipo residenziale sorta intorno al 1920 come borgata dell'Agro Romano che negli anni si è poi espansa, in parte con costruzioni realizzate abusivamente, fino a raggiungere la zona di "Prima Porta".

Gli edifici presenti nell'area circostante presentano una tipologia economica, a tre/quattro piani orientata alla massima semplicità.



Le vie di collegamento sono costituite dalla S.S. n.3 Flaminia che conduce al centro di Roma e dall'adiacente Raccordo Anulare che consente gli spostamenti verso gli aeroporti e gli altri quartieri della città. Per mezzo della linea ferroviaria Roma-Viterbo (stazione Labaro) è possibile raggiungere i quartieri di Roma Nord fino a Piazzale Flaminio.



L'immobile all'interno del quale è situato l'appartamento oggetto di stima è costituito da un edificio isolato articolato su quattro livelli che affaccia su via Caraglio, una delle strade che costituiscono la rete dell'originaria borgata.

L'unità in esame è situata al piano rialzato ed è costituita da un ingresso, un piccolo soggiorno, cucina, una camera da letto ed un bagno.



### 3.2 Aspetti tecnici ed amministrativi

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta di proprietà della Società Di Veroli a r.l. per aver acquistato dal Sig. Gesualdo Ermini con Atto a rogito notaio Francesco Maria Ragnisco di Roma in data 15/04/1991, repertorio n° 29710/7999, appartamento sito in Roma, via Giangiacomo Caraglio n.14 (già 12) posto al piano terreno distinto con il numero 1 composto da due camere ed accessori.

Dall'analisi della documentazione trasmessa dai Curatori risulta che l'immobile è stato edificato in assenza di licenza edilizia e che per esso è stata rilasciata dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma Concessione edilizia in Sanatoria n.58702 in data 5 ottobre 1999.

La porzione immobiliare risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Roma al foglio 121, p.lla 165, sub.4.

Dalle verifiche effettuate lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale depositata.

Attualmente l'unità risulta occupata dalla figlia della Sig.ra Quaceci in forza di un contratto di locazione stipulato in data 03/06/1991 con scadenza 31/12/1999 rinnovabile al canone annuo di Lire 1.200.000 allo stato attuale scaduto. La Signora comunque sta pagando regolarmente l'affitto al prezzo di €/mese 175,00

Dall'analisi delle visure ipotecarie risulta che sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità:



- Ipoteca volontaria di € 2.700.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento di € 1.350.000,00 a firma del Notaio Ungari Trasatti Giovanni del 17/02/2009, rep. 42941/23036, iscritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma il 23/02/2009, al NRP 6303 e NRG 23109 a favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A.;
- Ipoteca Giudiziale di € 80.000,00 derivante da decreto ingiuntivo di € 69.722,79,00 atto giudiziario del tribunale di del 17/12/2010 rep.26531/2010 , iscritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma il 02/11/2011 , al NRP 23698 e NRG 121828 a favore di SACE BT S.p.A.;

### **3.3 Analisi del sistema costruttivo, dei materiali e delle finiture**

L'immobile all'interno del quale è posto l'appartamento in perizia, è stato realizzato con struttura in muratura e solai in latero-cemento. Esso risulta rivestito in cortina con copertura a tetto.

Le finiture interne dell'unità residenziale sono di tipo economico e di epoca risalente all'anno di costruzione orientativamente intorno al 1970. Pavimenti alla veneziana e in ceramica smaltata, rivestimenti bagno e cucina in ceramica smaltata, pareti tinteggiate, porte in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto idrico, di riscaldamento ed impianto elettrico.

Le condizioni di manutenzione delle parti esterne sono discrete mentre per quanto riguarda gli interni dell'appartamento sono stati notati problemi di umidità in particolare sulla parete dell'ingresso oltre ad altre problematiche di messa a norma impiantistica che richiedono interventi di risanamento e di adeguamento.



### 3.4 Valutazione dell'immobile

Gli indici riscontrati dall'indagine svolta hanno determinato un valore medio a metro quadro che viene desunto dall'analisi di mercato effettuata consultando i prezzi di vendita di immobili a destinazione d'uso residenziale di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione e dalla consultazione dei valori presenti nei listini immobiliari e principalmente quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, come di seguito riportato.

#### Indagine di mercato

**Appartamento in VENDITA a Roma** Rif. TOR1 (54013218)

Indirizzo via torfanini - Saxarubra/ Labaro/ Prima porta

Prezzo € 220.000 - Metri Quadri 120 Condividi su Facebook

Avvia Slideshow

< Precedente Successiva >



LABARO ALTA, ALL'INTERNO DI UN DELIZIOSO STABILE IN CORTINA, DI QUATTRO PIANI TOTALI E SOLO QUATTRO APPARTAMENTI (UNO PER PIANO). PROPONIAMO IN VENDITA: APPARTAMENTO UBICATO AL SECONDO PIANO, TRIPLA ESPOSIZIONE, LUMINOSO E MOLTO PANORAMICO, 95 MQ INTERNI; INGRESSO SALONE, CUCINA ABITABILE, LUNGO CORRIDOIO CHE DISIMPEGNA PERFETTAMENTE LA ZONA GIORNO DA QUELLA NOTTE, DUE CAMERE MOLTO AMPIE, DUE SERVIZI ENTRAMBI CON PUNTO LUCE, DUE BALCONI, RIPOSTIGLIO E LOCALE LAVANDERIA. L'IMMOBILE SI PRESENTA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE, TUTTE LE FINESTRE E LE PORTE FINESTRE SONO PROTETTE DA GRATE. TERMOAUTONOMO. NO SPESE DI CONDOMINIO. SILENZIOSO. VERAMENTE OTTIMA OPPORTUNITA'.





## Appartamento in VENDITA a Roma

Rif. MV1 (53118064)

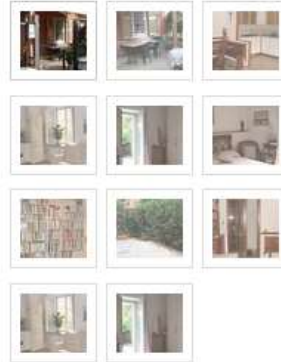
Indirizzo via monti della valchetta - Saxarubra/ Labaro/ Prima porta

Prezzo € 165.000 - Metri Quadri 85

[Condividi su Facebook](#)

[Avvia Slideshow](#)

[« Precedente](#) [Successiva »](#)



labaro alta. appartamento con entrata indipendente. soggiorno con angolo cottura, 2 camere, bagno, locale lavanderia (possibilità secondo bagno), 2 giardini pavimentati (uno antistante ed uno retrostante PER UN TOTALE DI 60 MQ ESTERNI). doppia esposizione. luminoso, termoautonomo, ottimo stato.

## Appartamento in VENDITA a Roma

Rif. viadana1

- Saxarubra/ Labaro/ Prima porta

Prezzo € 150.000 - Metri Quadri 65

[Condividi su Facebook](#)

[Avvia Slideshow](#)

[« Precedente](#) [Successiva »](#)



valle muricana. giustiniana. via viadana. disponiamo di un delizioso appartamento in tranquillo contesto. soggiorno con camino, cucinotto, camera, cameretta, bagno, balcone, posto auto panoramico.



Quadrilocale via Claudio Carcagni, Roma

€ 129.000

€ 547/mese  
rata mutuo

4 locali

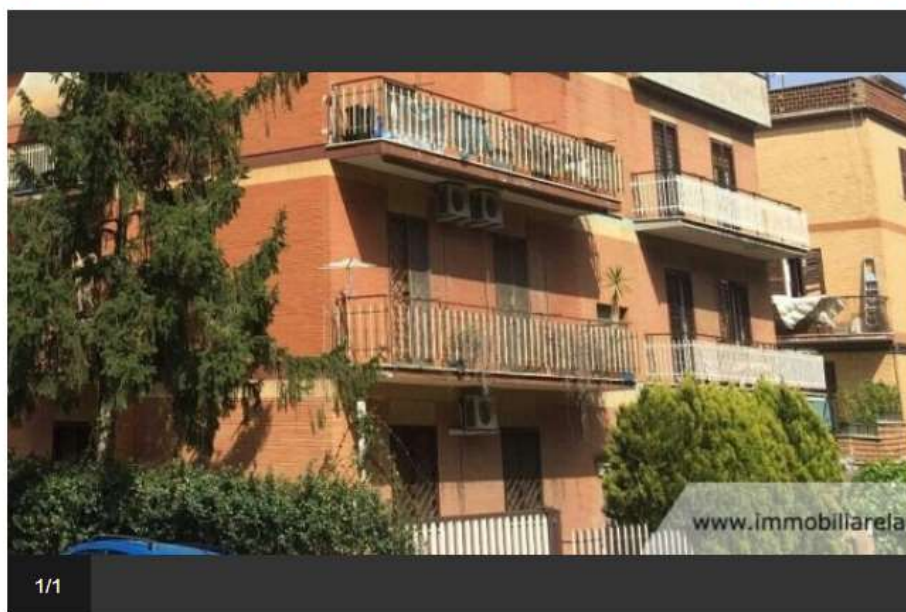
2 bagni

115 m<sup>2</sup>  
superficie



FOTO

VEDI ERRORI?



NOTE | STAMPA

CONDIVIDI

Puoi inserire un commento a quest'annuncio, sarà visibile solo a te

#### Descrizione

-OCCASIONE-

LABARO via Claudio Carcagni a 600 mt dalla stazione ferroviaria Labaro, a 15 minuti dalla Metro Flaminio, adiacente GRA, via Flaminia e ospedale Sant'Andrea

Appartamento composto da ingresso soggiorno cucina abitabile 2camere 1cameretta 2bagni balcone cantina riscaldamento autonomo aria condizionata palazzo in cortina

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per gli appartamenti residenziali pari a circa **1.800,00 €/mq**

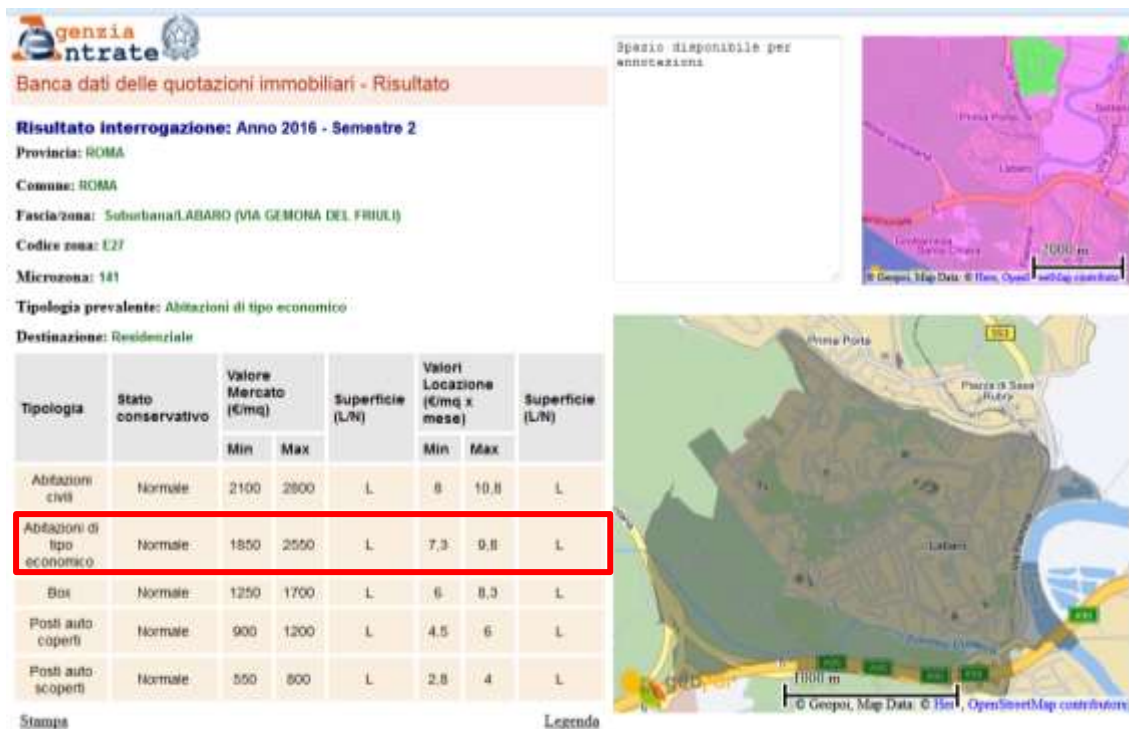
In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 15%, i prezzi a mq stimato risultano pari a circa **1.550,00 €/mq**.



## Consultazione valori OMI

Per le abitazioni di tipo economico, in buono stato manutentivo, i valori di mercato oscillano da un minimo di 1.850,00 €/mq ad un massimo di 2.550,00 €/mq.

In considerazione del livello di finitura dell'immobile in esame, il valore minimo di **1.850,00 €/mq** è quello che appare ragionevolmente più vicino alla realtà.



Mediando i valori derivanti dall'indagine di mercato con i valori scelti risultanti dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ottiene:

$$(1.550,00 \text{ €/mq} + 1.850,00 \text{ €/mq})/2 = \mathbf{1.700,00 \text{ €/mq}}$$



Alla luce di quanto riscontrato, la stima dell'unità immobiliare verrà determinata applicando alla superficie lorda, opportunamente ragguagliata per destinazione d'uso e stato di manutenzione, il valore unitario sopra individuato.

Il calcolo della superficie è stato effettuato sulla base della planimetria catastale e delle misure verificate a campione nel corso del sopralluogo.

In considerazione dello scadente stato di manutenzione e dei costi di risanamento che dovranno essere sostenuti si applica alla stima un abbattimento percentuale del 30% e pertanto un coefficiente di ragguaglio pari a 0,70.

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff. destinaz. d'uso	Coeff. stato manutenz.	Superficie ragguagliata (mq)
<i>Piano terra</i> Appartamento	80,00	1,00	0,70	56,00
<i>Totale</i>				<b>56,00</b>

Pertanto il valore stimato dell'appartamento risulterà:

$$\text{mq } 56,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.700,00 = \text{€ } 95.200,00$$

in cifra tonda **€ 95.000,00 (euro novantacinquemila/00)**

#### **ALLEGATI:**

- Documentazione fotografica
- Visure e planimetria catastale
- Visure ipotecarie



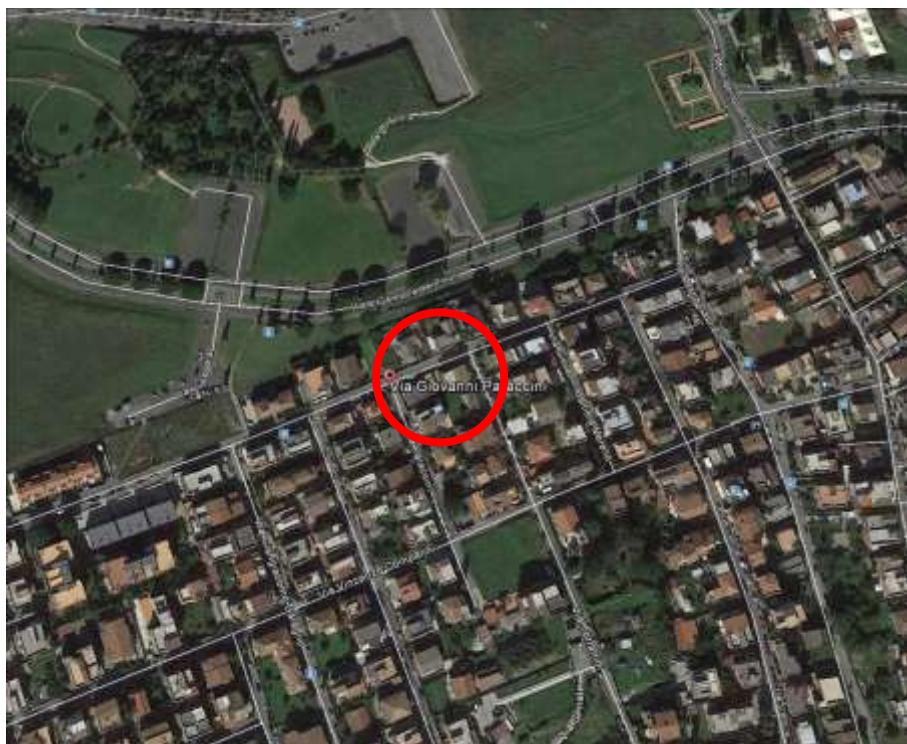
## 4. IMMOBILE SITO IN ROMA, VIA TORFANINI N.18

### 4.1 Localizzazione e descrizione dell'immobile

I beni immobili, costituiti da n.4 posti auto, sono situati nel quartiere periferico di Roma denominato “Labaro”, caratterizzato da un edilizia di tipo residenziale sorta intorno al 1920 come borgata dell’Agro Romano che negli anni si è poi espansa, in parte con costruzioni realizzate abusivamente, fino a raggiungere la zona di “Prima Porta”.

Gli edifici presenti nell’area circostante presentano una tipologia economica, a tre/quattro piani orientata alla massima semplicità.

Le vie di collegamento sono costituite dalla S.S. n.3 Flaminia che conduce al centro di Roma e dall’adiacente Raccordo Anulare che consente gli spostamenti verso gli aeroporti e gli altri quartieri della città. Per mezzo della linea ferroviaria Roma-Viterbo (stazione Labaro) è possibile raggiungere i quartieri di Roma Nord fino a Piazzale Flaminio.



Di fatto i n.4 posti auto sono situati su via Paraccini, la parallela di via Torfanini, strade che costituiscono la rete dell'originaria borgata.

L'area in esame è accessibile direttamente dalla via Paraccini al medesimo livello ed è delimitata sugli altri lati da giardini privati e da un passaggio pedonale.

I n.4 posti auto risultano individuati dalle transenne metalliche poste sulla strada.

#### **4.2 Aspetti tecnici ed amministrativi**

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano di proprietà della Società Di Veroli a.r.l. per aver acquistato con Atti a rogito notaio Francesco Maria Ragnisco di Roma in data 06/09/1990, repertorio n° 28352 ed in data 28/02/1991, repertorio n°29458, terreno sito in Roma, Località Labaro, via Torfanini della superficie di mq 605 distinto al NCEU di Roma al foglio 121, foglio degli allegati 529, particelle 139 e 140, sul quale ha presentato al Comune di Roma in data 06/09/1990 prot. n°60061/90 un progetto per la costruzione di un edificio ad uso abitazione approvato dal Comune stesso in data 30/01/1991 subordinando il rilascio della concessione alla presentazione di un Atto d'obbligo.

Con Atto d'obbligo notaio Francesco Maria Ragnisco di Roma in data 24/04/1991, repertorio n° 29740 la Società Di Veroli a r.l. si è impegnata a:

- Vincolare l'intera area di mq 605 al servizio della costruzione
- Mantenere la destinazione d'uso dell'intera costruzione
- Destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 143,37 a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio



- Sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi.

Le porzioni immobiliari risultano censite al Catasto Urbano del Comune di Roma a:

posto auto scoperto n.1- foglio 121, p.lla 139, sub.27, Zona Cens. 6, Categ. C/6, Classe 9, Consistenza mq 21, Rendita Catastale € 53,14

posto auto scoperto n.2- foglio 121, p.lla 139, sub.28, Zona Cens. 6, Categ. C/6, Classe 9, Consistenza mq 21, Rendita Catastale € 53,14

posto auto scoperto n.3- foglio 121, p.lla 139, sub.29, Zona Cens. 6, Categ. C/6, Classe 9, Consistenza mq 21, Rendita Catastale € 53,14

posto auto scoperto n.4- foglio 121, p.lla 139, sub.30, Zona Cens. 6, Categ. C/6, Classe 8, Consistenza mq 33, Rendita Catastale € 71,58.

Dalle verifiche effettuate e dalla ricostruzione eseguita sul posto (vedi tavola di rilievo effettuato) risulta che lo stato dei luoghi appare sostanzialmente conforme alle piante catastali anche se non sono ben definiti i limiti delle quattro unità.

Attualmente le aree risultano essere utilizzate, secondo quanto stabilito nel suddetto Atto d'obbligo, a parcheggio condominiale del fabbricato di via Toffanini 18.

Dalle visure ipotecarie effettuate non risultano iscrizioni gravanti sugli immobili in oggetto.



### 4.3 Analisi del sistema costruttivo, dei materiali e delle finiture

Le unità immobiliari sono costituite da una larga area pavimentata con betonelle e delimitata da cigli in cemento e muretti in tufo con sovrastante recinzione metallica. Il distacco dalla strada è delimitato da barriere metalliche con cartello di divieto di sosta.

Le aree appaiono prive di manutenzione tant'è che per la maggior parte risultano coperte da vegetazione.

### 4.4 Valutazione dell'immobile

Gli indici riscontrati, trattandosi di posti auto scoperti di uso esclusivo del condominio, sono stati desunti dalla consultazione dei valori presenti nei listini immobiliari e principalmente quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, come di seguito riportato.

Per i posti auto scoperti, in buono stato manutentivo, i valori di mercato oscillano da un minimo di 550,00 €/mq ad un massimo di 800,00 €/mq.

Stante la scarsa appetibilità del bene generata dalla sua particolare ubicazione, il valore minimo di **550,00 €/mq** è quello che appare ragionevolmente più vicino alla realtà.





**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2**  
 Provincia: ROMA  
 Comune: ROMA  
 Fascia/zona: Suburbana/LABARO (VIA GEMONA DEL FRIULI)  
 Codice zona: E27  
 Microzona: 141  
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 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	2100	2800	L	8	10,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1850	2550	L	7,3	9,8	L
Box	Normale	1250	1700	L	6	8,3	L
Posti auto coperti	Normale	900	1200	L	4,5	6	L
<b>Posti auto scoperti</b>	Normale	<b>500</b>	<b>800</b>	L	<b>2,8</b>	<b>4</b>	L

Stampa

Legenda

Alla luce di quanto riscontrato, la stima delle unità immobiliare verrà determinata applicando alla superficie lorda, opportunamente ragguagliata per destinazione d'uso e stato di manutenzione, il valore unitario sopra individuato.

Il calcolo della superficie è stato effettuato sulla base della planimetria catastale e delle misure verificate a campione nel corso del sopralluogo.

In considerazione della limitazione di utilizzo dettata dall'Atto d'obbligo che vincola le aree a parcheggio condominiale a servizio del fabbricato di via Torfanini 18, si applica una riduzione valutata in misura del 50% (coefficiente destinazione d'uso 0,50)

In riferimento poi allo scadente stato di manutenzione si applica un ulteriore abbattimento percentuale del 30% (coefficiente stato di manutenzione 0,70).



Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff. destinaz. d'uso	Coeff. stato manutenz.	Superficie ragguagliata (mq)
Posto auto scoperto n.1	21,00	0,50	0,70	7,35
Posto auto scoperto n.2	21,00	0,50	0,70	7,35
Posto auto scoperto n.3	21,00	0,50	0,70	7,35
Posto auto scoperto n.4	33,00	0,50	0,70	11,55
<i>Totale</i>	<b>96,00</b>			<b>33,60</b>

Pertanto il valore stimato di posti auto risulterà:

posto auto scoperto n.1 - mq 7,35 x €/mq 550,00 = € 4.000,00

posto auto scoperto n.1 - mq 7,35 x €/mq 550,00 = € 4.000,00

posto auto scoperto n.1 - mq 7,35 x €/mq 550,00 = € 4.000,00

posto auto scoperto n.1 - mq 11,55 x €/mq 550,00 = € 6.350,00

totale € 18.350,00

in cifra tonda € **18.000,00** (euro diciottomila/00)

#### **ALLEGATI:**

- Documentazione fotografica
- Visure e planimetrie catastali



## **5. COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN ROMA, VIA SANTA TERESA DI GALLURA - VIA PALAU**

### **5.1 Localizzazione e descrizione degli immobili**

I beni immobili residui facenti parte del complesso immobiliare costituiti da:

- n°4 appartamenti con cantine e relativi posti auto
- n°22 box auto nell'autorimessa;
- n°8 posti auto
- n°7 uffici;
- n°10 locali commerciali;
- n°2 soffitte
- n°3 cantine

sono situati nel quartiere periferico di Roma denominato “Ponte Galeria”, caratterizzato da un edilizia di tipo residenziale convenzionata di recente realizzazione.

Il quartiere è collocato sulla direttrice Roma Est al di fuori del Grande Raccordo Anulare e gli edifici presenti nell'area circostante presentano una tipologia in linea di tre/quattro piani fuori terra.

Le vie di collegamento sono costituite da via Portuense e da via della Magliana che conducono a Roma e dal raccordo autostradale Roma – Fiumicino.

Agevoli risultano pertanto i collegamenti con l'aeroporto e con le altre zone della città, assicurati dalle reti di trasporto urbano su gomma che percorrono la via Portuense.





Il complesso immobiliare in esame è ubicato tra via Santa Teresa di Gallura e via Palau a ridosso di via della Magliana.

Gli accessi pedonali avvengono da via Santa Teresa di Gallura mentre quelli carrabili dalle autorimesse su via Palau.

Il complesso edilizio è di tipo misto, residenziale, commerciale e terziario.

E' costituito da un fabbricato in linea articolato in tre corpi di fabbrica. Il primo suddiviso in due scale di quattro piani fuori terra interamente destinati ad abitazioni ed un piano interrato destinato alle autorimesse; il secondo con un'unica scala sempre su quattro piani fuori terra dei quali il piano terra destinato ad uffici, i restanti ad abitazioni ed un piano interrato destinato ad

autorimesse; il terzo basso ad un unico livello che affaccia su via Santa Teresa di Gallura destinato interamente a negozi.

Le unità immobiliari residue consistono in:

- Appartamento scala A, piano terra, int.2 composto da un ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, un bagno ed una camera con ampio terrazzo/giardino, cantina n.9 e posto auto n.18;
- Appartamento scala B, piano terra, int.4 composto da un ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni, con ampio terrazzo/giardino, cantina n.15 e posto auto n.32;
- Appartamento scala B, piano primo, int.7 composto da un ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni, un balcone, con cantina n.9 e posto auto n.8;
- Appartamento scala B, piano primo, int.8 composto da un ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni, un balcone, con cantina n.16 e posto auto n.26;
- N°22 box auto situati nell'autorimessa al piano interrato di varie dimensioni identificati con i numeri 6, 8, 109,111, 113, 122, 125, 129, 3, 4, 110, 112, 118, 121, 124, 128, 119, 126, 127, 116, 117, 123;
- N°3 posti auto coperti situati nell'autorimessa al piano interrato identificati con i numeri 1, 2, 4;
- N°5 posti auto scoperti situati al piano terra identificati con i numeri 1, 2, 3, 7, 8;
- N°7 uffici situati al piano terra identificati con i numeri da 1 a 7, composti ciascuno da un unico ambiente con servizio igienico (attualmente essi risultano accorpati tra di loro a formare una sola grande unità immobiliare);



- N°10 negozi situati al piano terra con affaccio su percorso pedonale prospiciente via Santa Teresa di Gallura così identificati e composti:
  - Negozio n.5 e negozio n.6 (separati catastalmente ma di fatto accorpati tra di loro) composti ciascuno da un unico ambiente al piano terra con servizio igienico e collegati rispettivamente attraverso una scala interna ai sottonegozi al piano interrato accessibili anche direttamente con ingresso carrabile da via Palau;
  - Negozio n.7 composto da un unico ambiente al piano terra con servizio igienico e retro negozio;
  - Negozio n.8 composto da un unico ambiente al piano terra con servizio igienico e retro negozio;
  - Negozio n.10 composto da un unico ambiente al piano terra con servizio igienico;
  - Negozio n.11 composto da un unico ambiente al piano terra con servizio igienico;
  - Negozio n.12 composto da un unico ambiente al piano terra con servizio igienico;
  - Negozio n.13 composto da un unico ambiente al piano terra con servizio igienico;
  - Negozio n.14 composto da un unico ambiente al piano terra con servizio igienico;
  - Negozio n.15 composto da un unico ambiente al piano terra con servizio igienico;
- Soffitta scala A, situata al piano quarto e composta da un unico ambiente con soprastante terrazza al piano quinto;
- Soffitta scala B, situata al piano quarto e composta da un unico ambiente con due terrazze a livello.



- N°3 locali cantina/deposito situati ai piani interrato e terra così identificati:
  - un locale (sub 107) indicato sulla relativa pianta catastale come deposito posto al piano terra ma che risulta essere adibito a locale tecnico sito al primo piano interrato;
  - un locale cantina (sub 106) posto al primo piano interrato ricavato presumibilmente da uno spazio residuo tra vano ascensore e vano scale;
  - un locale cantina (sub 105) posto al piano terra annesso al corpo degli uffici.

## 5.2 Aspetti tecnici ed amministrativi

Le unità immobiliari residue in esame fanno parte di un'iniziativa immobiliare che la Società Ingg. Ettore e Guido Di Veroli – Impresa di Costruzioni a r.l. ha sviluppato nel Piano di Zona B39 “Ponte Galeria” – Comparto “D/parte”, in forza della Convenzione stipulata con il Comune di Roma in data 13 dicembre 2006, atto a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. n.39672/20789, con la quale in attuazione della Legge 12 luglio 1991 n.203 art.18 – Programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello Stato – veniva stabilito quanto segue.

*La Convenzione ai sensi dell'art.35 della Legge 22 ottobre 1971 n.865 e successive modifiche ed integrazioni ha per oggetto la concessione del diritto di superficie in favore della Società Ingg. Ettore e Guido Di Veroli – Impresa di Costruzioni a r.l. – per la realizzazione di una cubatura residenziale di mc 10.917 e di una cubatura non residenziale di mc 4.214 sulle aree facenti parte*



*del patrimonio indisponibile del Comune di Roma del Piano di Zona B39 “Ponte Galeria”, Comparto “D/parte”.*

*La durata della Convenzione è di 99 anni e potrà essere rinnovata su istanza del concessionario.*

*Il corrispettivo della Concessione è fissato in € 1.035.741,55 a titolo di indennità di esproprio ed occupazione e di contributo per le opere di urbanizzazione.*

*Su un numero di 18 alloggi destinati ad edilizia agevolata, viene fissato un vincolo di assegnazione in locazione o in godimento ai dipendenti statali per una durata di 12 anni; su un numero di 15 alloggi destinati ad edilizia agevolata, viene fissato un vincolo di assegnazione in locazione o in godimento ai dipendenti statali per una durata di 20 anni.*

In attuazione della Legge 12 luglio 1991, N.203, articolo 18 (programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle amministrazioni dello Stato quando è strettamente necessario alla lotta alla criminalità organizzata, con priorità per coloro che vengono trasferiti per esigenze di servizio), in data 20 maggio 2008 è stata poi stipulata un’ulteriore Convenzione tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Direzione Generale per le politiche abitative, la Società Ingg. Ettore e Guido Di Veroli – Impresa di Costruzioni a r.l. – ed il Comune di Roma con la quale per la realizzazione dei n.33 alloggi destinati ad edilizia agevolata per una superficie residenziale di mq 1891,49, non residenziale di mq 696,28 e parcheggi di mq 842,74 (superficie complessiva mq 2.815,23) a fronte di un costo globale dell’intervento di € 1.708.012,00 veniva concesso al soggetto affidatario un finanziamento in conto capitale di € 672.627,00.





Il Comune di Roma per la realizzazione dell'iniziativa immobiliare ha rilasciato i seguenti titoli edilizi:

Permesso di costruire n.604 del 24/05/2006

Permesso di costruire n.890 del 24/10/2007

Permesso di costruire n.497 del 11/06/2008

Le porzioni immobiliari residue risultano così censite al Catasto Urbano del Comune di Roma:

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE	FOGLIO	P.LLA	SUB.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Appartamento scala A int.2	754	578	12	6	A/2	5	3 VANI- totale 62 mq escluse aree scoperte 49 mq 18 mq	418,33
Posto auto n.18			69		C/6	10		52,99
Appartamento scala B int.4	754	578	35	6	A/2	5	6 VANI totale 85 mq escluse aree scoperte 70 mq 13 mq	836,66
Posto auto n.32			83		C/6	8		28,20
Appartamento scala B int.7	754	578	38	6	A/2	5	5,5 VANI totale 73 mq escluse aree scoperte 70 mq 15 mq	766,94
Posto auto n.8			59		C/6	10		44,16
Appartamento scala B int.8	754	578	39	6	A/2	5	5,5 VANI totale 73 mq escluse aree scoperte 70 mq 14 mq	766,94
Posto auto n.26			77		C/6	10		41,21
Box auto n.6	754	577	44	6	C/6	11	20 mq	69,21
Box auto n.8	754	577	46	6	C/6	11	23 mq	79,59
Box auto n.109	754	577	501	6	C/6	11	22 mq	76,13
Box auto n.111	754	577	503	6	C/6	11	18 mq	62,28
Box auto n.113	754	577	505	6	C/6	11	39 mq	134,95
Box auto n.122	754	577	514	6	C/6	11	18 mq	62,28
Box auto n.125	754	577	517	6	C/6	11	17 mq	58,82
Box auto n.129	754	577	521	6	C/6	11	49 mq	169,55
Box auto n.3	754	577	41	6	C/6	11	20 mq	69,21
Box auto n.4	754	577	42	6	C/6	11	20 mq	69,21
Box auto n.110	754	577	502	6	C/6	11	22 mq	76,13
Box auto n.112	754	577	504	6	C/6	11	17 mq	58,82
Box auto n.118	754	577	510	6	C/6	11	18 mq	62,28
Box auto n.121	754	577	513	6	C/6	11	17 mq	58,82
Box auto n.124	754	577	516	6	C/6	11	18 mq	62,28
Box auto n.128	754	577	520	6	C/6	11	17 mq	58,82
Box auto n.119	754	577	511	6	C/6	11	17 mq	58,82



Box auto n.126	754	577	518	6	C/6	11	16 mq	55,36
Box auto n.127	754	577	519	6	C/6	11	17 mq	58,82
Box auto n.116	754	577	508	6	C/6	11	22 mq	76,13
Box auto n.117	754	577	509	6	C/6	11	17 mq	58,82
Box auto n.123	754	577	515	6	C/6	11	24 mq	83,05
Posto auto coperto n.1	754	577	65	6	C/6	8	12 mq	26,03
Posto auto coperto n.2	754	577	66	6	C/6	8	11 mq	23,86
Posto auto coperto n.4	754	577	68	6	C/6	8	12 mq	26,03
Posto auto scoperto n.1	754	577	94	6	C/6	6	15 mq	23,24
Posto auto scoperto n.2	754	577	95	6	C/6	6	15 mq	23,24
Posto auto scoperto n.3	754	577	96	6	C/6	6	15 mq	23,24
Posto auto scoperto n.7	754	577	100	6	C/6	6	12 mq	18,59
Posto auto scoperto n.8	754	577	101	6	C/6	6	12 mq	18,59
Ufficio n.1	754	577	530	6	A/10	2	2 VANI mq 42	1.709,47
Ufficio n.2	754	577	531	6	A/10	2	2 VANI mq 41	1.709,47
Ufficio n.3	754	577	532	6	A/10	2	2,5 VANI mq 56	2.136,84
Ufficio n.4	754	577	533	6	A/10	2	2,5 VANI mq 62	2.136,84
Ufficio n.5	754	577	534	6	A/10	2	3 VANI mq 86	2.564,21
Ufficio n.6	754	577	535	6	A/10	2	3 VANI mq 89	2.564,21
Ufficio n.7	754	577	536	6	A/10	2	2 VANI mq 35	1.709,47
Cantina piano terra			107		C/2	4	37 mq	68,79
Negozio n.5	754	577	35	6	C/1	9	66 mq	1.854,29
Negozio n.6	754	577	36	6	C/1	9	71 mq	1.994,76
Negozio n.7	754	577	37	6	C/1	9	32 mq	899,05
			522		C/1	9	56 mq	1.573,33
Negozio n.8	754	577	38	6	C/1	9	28 mq	786,67
			523		C/1	9	58 mq	1.629,52
Negozio n.10	754	577	524	6	C/1	9	53 mq	1.489,05
Negozio n.11	754	577	525	6	C/1	9	48 mq	1.348,57
Negozio n.12	754	577	526	6	C/1	9	42 mq	1.180,00
Negozio n.13	754	577	527	6	C/1	9	46 mq	1.292,38
Negozio n.14	754	577	528	6	C/1	9	46 mq	1.292,38
Negozio n.15	754	577	529	6	C/1	9	38 mq	1.067,62
Locale soffitta scala A	754	578	503	6	C/2	8	82 mq	283,74
Locale soffitta scala B	754	578	504	6	C/2	8	64 mq	221,46
Cantina piano S1	754	577	106	4	C/2	4	6 mq	11,16
Deposito piano terra	754	577	105	6	C/2	4	12 mq	22,31

Dalle verifiche effettuate sul posto risulta che lo stato dei luoghi appare conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali a meno di modeste



variazioni interne nelle unità destinate ad uffici e negozi e degli accorpamenti precedentemente segnalati.

Attualmente le porzioni immobiliari risultano in parte libere ed in parte utilizzate da occupanti privi di titolo.

Per quanto riguarda i quattro appartamenti residui, tre di essi risultano così assegnati:

- Appartamento scala A, int.2 ed accessori quali cantina n. 9 e posto auto n.18 - Maria Rosaria Attanasio ad un canone annuo di € 4.488,84 per una durata di 12 anni;
- Appartamento scala B, int.4 ed accessori quali cantina n. 15 e posto auto n.32 - Lorenzo Cella ad un canone annuo di € 5.393,68 per una durata di 20 anni;
- Appartamento scala B, int.8 ed accessori quali cantina n. 16 e posto auto n.8 - Giuseppe Esposito ad un canone annuo di € 5.874,00 per una durata di 20 anni.

Dalla documentazione esaminata risulta che sono stati stipulati contratti preliminari di vendita non perfezionati , per i seguenti box auto:

- Box auto n°119: contratto preliminare del 11/08/2010, importo comprensivo di IVA € 36.300,00, importo versato € 10.580,00;
- Box auto n°126: contratto preliminare del 29/09/2010, importo comprensivo di IVA € 33.000,00, importo versato € 9.600,00;
- Box auto n°117: contratto preliminare del 29/10/2010, importo comprensivo di IVA € 36.300,00, importo versato € 10.580,00;
- Box auto n°116: contratto preliminare del 11/08/2010, importo comprensivo di IVA € 46.200,00, importo versato € 10.500,00;



- Box auto n°127: contratto preliminare del 11/08/2010, importo comprensivo di IVA € 36.300,00, importo versato € 10.580,00;
- Box auto n°123: contratto preliminare del 17/01/2012, importo comprensivo di IVA € 55.000,00, importo versato € 23.095,00.

Dall'analisi delle visure ipotecarie risulta che sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria di € 2.700.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento di € 1.350.000,00 a firma del Notaio Ungari Trasatti Giovanni del 17/02/2009, rep. 42941/23036, iscritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma il 23/02/2009, al NRP 6303 e NRG 23109 a favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A. relativamente alle seguenti unità immobiliari:
  - box auto n° 6 censito al catasto fabbricati foglio 754 particella 577 sub 44 cat. C/6;
  - box auto n° 8 censito al catasto fabbricati foglio 754 particella 577 sub 46 cat. C/6;
  - box auto n° 3 censito al catasto fabbricati foglio 754 particella 577 sub 41 cat. C/6;
  - box auto n° 4 censito al catasto fabbricati foglio 754 particella 577 sub 42 cat. C/6;
  - posto auto coperto n° 1 censito al catasto fabbricati foglio 754 particella 577 sub 65 cat. C/6;
  - posto auto coperto n° 2 censito al catasto fabbricati foglio 754 particella 577 sub 66 cat. C/6;
  - posto auto coperto n° 4 censito al catasto fabbricati foglio 754 particella 577 sub 68 cat. C/6;



- posto auto scoperto n° 1 censito al catasto fabbricati foglio 754 particella 577 sub 94 cat. C/6;
  - posto auto scoperto n° 3 censito al catasto fabbricati foglio 754 particella 577 sub 96 cat. C/6;
  - negozio n° 7 censito al catasto fabbricati foglio 754 particella 577 sub 37 cat. C/1;
  - negozio n° 8 censito al catasto fabbricati foglio 754 particella 577 sub 38 cat. C/1;
- Ipoteca Giudiziale di € 80.000,00 derivante da decreto ingiuntivo di € 69.722,79,00 atto giudiziario del tribunale di del 17/12/2010 rep.26531/2010 , iscritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma il 02/11/2011 , al NRP 23698 e NRG 121828 a favore di SACE BT S.p.A. relativamente alle seguenti unità immobiliari:
    - box auto n° 6 censito al catasto fabbricati foglio 754 particella 577 sub 44 cat. C/6;
    - box auto n° 8 censito al catasto fabbricati foglio 754 particella 577 sub 46 cat. C/6;
    - box auto n° 3 censito al catasto fabbricati foglio 754 particella 577 sub 41 cat. C/6;
    - box auto n° 4 censito al catasto fabbricati foglio 754 particella 577 sub 42 cat. C/6;
    - posto auto coperto n° 1 censito al catasto fabbricati foglio 754 particella 577 sub 65 cat. C/6;
    - posto auto coperto n° 2 censito al catasto fabbricati foglio 754 particella 577 sub 66 cat. C/6;



- posto auto coperto n° 4 censito al catasto fabbricati foglio 754 particella 577 sub 68 cat. C/6;
- posto auto scoperto n° 1 censito al catasto fabbricati foglio 754 particella 577 sub 94 cat. C/6;
- posto auto scoperto n° 3 censito al catasto fabbricati foglio 754 particella 577 sub 96 cat. C/6;
- negozio n° 7 censito al catasto fabbricati foglio 754 particella 577 sub 37 cat. C/1;
- negozio n° 8 censito al catasto fabbricati foglio 754 particella 577 sub 38 cat. C/1;
- Ipoteca Legale di € 534.376,700 derivante da Ruolo art.77 del D.P.R. N.602 DEL 1973 di € 267.188,35 atto di Equitalia Sud S.p.a. del 05/07/2012 rep.154/9712 , iscritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma il 11/07/2012 , al NRP 9742 e NRG 72215 a favore di Equitalia Sud S.p.a. relativamente a tutte le unità immobiliari.

### **5.3 Analisi del sistema costruttivo, dei materiali e delle finiture**

L'immobile all'interno del quale sono situate le unità immobiliari residue in perizia, è stato realizzato tra gli anni 2006 e 2008 con struttura in cemento armato e solai in latero-cemento. Esso risulta rivestito in cortina con copertura a tetto.

Le finiture interne delle unità residenziali sono di tipo standard per un'edilizia convenzionata: pavimenti in monocottura, bagni e cucina rivestiti con piastrelle di ceramica smaltata, pareti tinteggiate, porte in legno tamburato. Gli appartamenti sono dotati di impianto idrico, di riscaldamento ed impianto elettrico a norma.



Analogo discorso vale per gli uffici che però allo stato risultano in uno stato di abbandono e per i due negozi n.5 e n.6. I restanti negozi risultano allo stato rustico ed utilizzati come magazzini.

Le condizioni di manutenzione delle parti esterne sono buone a meno di alcune pavimentazioni dei piazzali pedonali antistanti i negozi che risultano dissestate per un probabile cedimento del supporto e necessitano di interventi di ripristino. Risultano in buono stato di conservazione anche le parti interne degli alloggi e dei negozi n.5 e n.6, Viceversa per gli uffici appaiono necessarie alcune opere di revisione e ripulitura, mentre per le restanti unità destinate a locali commerciali occorre procedere con il loro completamento sia per le parti edili che impiantistiche.

#### **5.4 Valutazione degli immobili**

Gli indici riscontrati dall'indagine svolta hanno determinato un valore medio a metro quadro che viene desunto dall'analisi di mercato effettuata consultando i prezzi di vendita di immobili a destinazione d'uso residenziale, terziario e commerciale di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione e dalla consultazione dei valori presenti nei listini immobiliari e principalmente quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, come di seguito riportato.



# RESIDENZIALE

## Indagine di mercato



### DESCRIZIONE

Bellissimo trilocale ampio e luminoso.

duplex pietra e 1 piano 75 mq più giardino mattonato completo di barbecue. Piano terra composto da angolo cottura enorme e arredato in tondino stuccato con granito nero e penisola no elettrodomestici, soggiorno ripostiglio e bagno. 1 piano camera cameretta e bagno con vasca idromassaggio, pareti appena ritinteggiate, grate e zanzariere alle finestre, cantina e posto auto coperto. Pannelli solari, prezzo non trattabile.  
Vicino alla stazione treno x Fiumicino e Roma Trastevere, 10 km da aeroporto di Fiumicino e

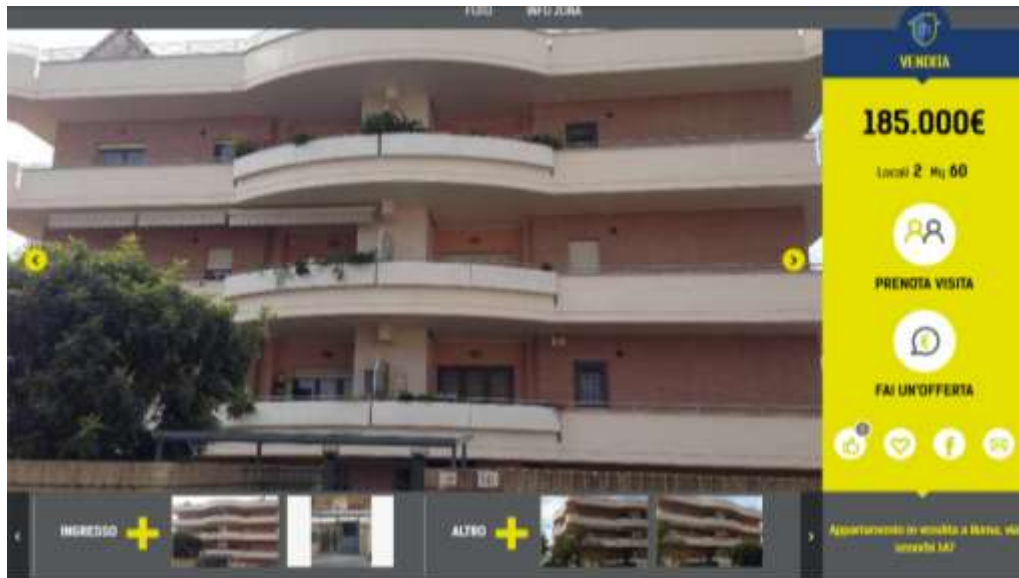


### DESCRIZIONE

Appartamento ponte galeria







**DESCRIZIONE**

**Appartamento in vendita, Roma**

Appartamento in Residenza:

Appartamento di 60mq, Pisana regione Lazio. Ingresso, salone con angolo cottura, disimpegno, bagno con finestra, camera letto climatizzata pannelli solari, con armadi a muro, video citofono, giardino 60 mattonato, anodizzato, cancelli con verniciatura a forno, giardino naturalizzato in erba.

**STREET VIEW** **MAPPA**

**Appartamento in vendita Roma** Salva

Portofino/ Magliana

€ 190.000 80 mq - 4 locali - 1

Calcola Mutuo Chiedi alle agenzie Email Alert

**PROGEDIL CASP**  
IMMOBILIARE

**PROGEDIL CASE S.R.L.**

**Chiama ora**  
Codice annuncio: 32648976  
Riferimento from: ponte galeria  
**0652...**

**Invia email**  
Richiesta di contatto  
Buongiorno,  
Vorrei essere ricontattato per ricevere maggiori informazioni relative a questo annuncio.  
Grazie

**Invia**

**Servizi per te**  
La convenienza è online  
Scopri e-light di Enel Energia

Porte Galeria Via della Magliana in comprensorio privato di recente costruzione proponiamo la vendita di un appartamento di ampia metratura finemente rifinito composto da salone cucina abitabile disimpegno e corridoio di accesso alla zona notte tre camere da letto doppi servizi balcone e terrazzo. Completano la proprietà un box auto e una cantina

**Condividi annuncio**  
f t+ Stampa



**Appartamento in Vendita a Roma**

Roma (RM) Via Sallustiana - Zona S. Aurelii / Bocca

> 75 MQ > 3 locali > 2 bagni



**Dettagli**

Prezzo:	199.000€	Stato al registro:	Libero
Superficie:	75 mq	Arredamento:	Non arredato
Condizioni:	Nuovo	Numero locali:	3
Numero camere:	2	Numero bagni:	2
Cucina:	Angolo cottura	Numero terrazzi:	1
Numero balconi:	1	Riscaldamento:	Autonomo
Piano:	Ultimo	Numero piani dell'edificio:	1
Servizi:	Giardino condominiale	Posto auto:	Box Singolo
Class. Energetica:	<b>B</b>	Indice Prestazione Energetica (IPE):	180,00 kWh/m² anno

PREZZO  
**199.000 €**

Nuova ricerca per annunci simili

CONTATTA L'AGENZIA IMMOBILIARE



Nome\*

Cognome\*

Telefono

Indirizzo

Indirizzo per il tuo messaggio per ricevere maggiori informazioni e fissare un appuntamento con l'agenzia

\*Campi obbligatori

**INVIÀ RICHIESTA**

La nostra normativa sulla privacy

Cerca il tuo mutuo casa con



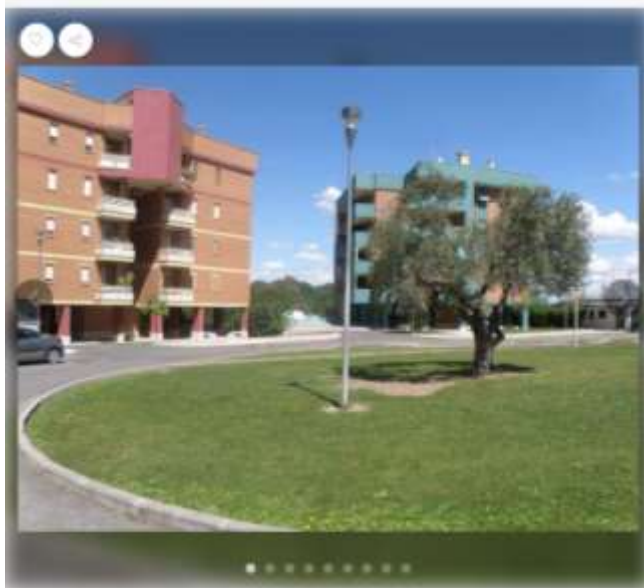
Tasso

Importo  Euro

Indica prima casa e variegata by MutuiOnline

**CONFRONTA >**

SFOGLIA **Pregio**



16 19/04/17 Segnala abuso

PISANA/PONTE GALERIA - prossimità Consiglio regionale del Lazio, in contesto residenziale galassina del 2009 (Cooperativa Alensa) all'interno di un complesso ben curato e attrezzato con panchine e attrezzature appartamento al secondo piano MAU ARREDATO ottimamente esposto composto di salone, cucina, due camere matrimoniali, doppi servizi, balconi, box e cantina. Zona in espansione e continua urbanizzazione. Vicinanza all'aeroporto di Fiumicino facilmente raggiungibile grazie alla stazione di Ponte Galeria della linea ferroviaria Roma-Fiumicino. Euro 199.000,00.

**Trilocale nuovo, secondo piano, Roma**

199.000 €

Roma (Roma)

Chiama Chat

**ZUCCARO Immobiliare & AFFITTI CERTI**

Agente

Altri annunci dell'utente >

Rispondi a ZUCCARO Im...

Il tuo nome ..

La tua email ..

Il tuo messaggio ..

Ho letto l'Informativa sulla Privacy

Do il mio consenso per ricevere email con offerte relative a Kijiji




Appartamento in vendita Via Lorenzo Allievi, Roma Salva

Piano | Boxema | Coerente Habitat

€ 182.000 77 mq 3 locali Chiedi alle agenzie Email Alert

Calcola Mutuo



**PROGEDIL 90**  
PROGEDIL 90 11.3 s.r.l.

Chiama ora  
Codice annuncio: 50813480  
Riferimento Im: PONTE GALERIA TRILECALE  
0650...

Invia email  
Richiedi di contatto  
Invia

Servizi per te  
La convenienza è online  
Scopri e-light di Enel Energia

Condividi annuncio  
f t g+ e Stampa

Descrizione  
Edifici nuovi, inseriti in un contesto completamente abitato ed urbanizzato, fornito di collegamenti stradali (A12) e ferroviari (FR1)  
Sono solo alcuni dei motivi per scegliere di vivere a Ponte Galeria, dove sono in PRONTA CONSEGNA nel Piano di Zona 'Ponte Galeria' (Legge 167/62) in diritto di proprietà eleganti BILOCALI.

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per gli appartamenti residenziali pari a circa **2.550,00 €/mq**.

In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 15%, i prezzi a mq stimato risultano pari a circa **2.200,00 €/mq**.

### Consultazione valori OMI

Per le abitazioni di tipo economico, in buono stato manutentivo, i valori di mercato oscillano da un minimo di 1.800,00 €/mq ad un massimo di 2.400,00 €/mq.



In considerazione del livello di finitura degli immobili in esame, il valore medio di **2.200,00 €/mq** è quello che appare ragionevolmente più vicino alla realtà.

**agenzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2**  
 Provincia: ROMA  
 Comune: ROMA  
 Fascia/zona: Suburbana/PISANA PONTE GALERIA (VIA ETTORE SCANDALE,VIA USINI)  
 Codice zona: E156  
 Microzona: 179  
 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	2050	2800	L	7.3	10	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1800	2400	L	6.3	8.3	L
Box	Normale	1250	1750	L	6	8.3	L
Posti auto coperti	Normale	900	1200	L	4.5	6.3	L
Posti auto scoperti	Normale	550	800	L	3	4	L
Vile e Villini	Normale	1750	2550	L	8	11.5	L

Mediando i valori derivanti dall'indagine di mercato con i valori scelti risultanti dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ottiene:

$$(2.200,00 \text{ €/mq} + 2.200,00 \text{ €/mq})/2 = \mathbf{2.200,00 \text{ €/mq}}$$



# BOX AUTO E POSTI AUTO

## Indagine di mercato

Provincia di Roma > Roma > Anagnini

**Box / Garage via Palau g8, Roma**

€ 25.000 **€ 196/mese** **28 m<sup>2</sup>**  
costo mese **costo mese** **superficie**

FOTO PLANIMETRIA VEDI ERRORI

Richiedi maggiori informazioni  
Associato **F.I.M.A.A.**  
De Angeli Studio Associato  
TELEFONO CELLULARE

Invia un messaggio

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

Il tuo messaggio: scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate

Ho letto e accetto l'informazione su privacy e le condizioni di utilizzo del servizio

**INVIA EMAIL**

NOTE | STAMPA CONDIVIDI

Può essere un commento a quest'annuncio, sarà visibile solo a te

**GARANTE** Dati dell'immobile reali e certificati, documentazione (originale) Scopri di più

**Descrizione**

**PONTE GALERIA BOX AUTO DI 28 MQ**

Porte Galeria box auto di 28 mq, facile accesso e manovra, ben ventilato in ottime condizioni, completamente fuori terra, condominio Euro 7 mensile.

Richiesta Euro 25.000

De Angeli Studio Associato  
06 69 32 54 84  
348 80 45 679  
deangelistudio@yahoo.it

**UMBROSA**  
**UNIQUE DESIGN**  
**UMBRELLAS**

American Airlines



## Garage in vendita in via Giuseppe Moneti, 36, Malagrotta-Casal Lumbroso-Ponte Galeria, Roma

30.000 € Posto per macchina grande

↳ Mutuo 79 euro/mese - [Calcola mutuo](#)

Salva preferito

Elimina



### Chiedi all'inserzionista

Hai qualche dubbio? vorresti essere contattato? Chiedi all'inserzionista!

Contatta

[Politica sulla privacy](#)

☎ 3492762586

Privato - max  
Annuncio: 7982379

Alutaci a migliorare

[Vedi qualche errore?](#)

Condividi annuncio 7982379

[www.idealista.it/7982379](http://www.idealista.it/7982379)

➔ [Invia a un amico](#)

## Garage in vendita in via Alessandro Santini, 44, Malagrotta-Casal Lumbroso-Ponte Galeria, Roma

25.000 € Posto per 2 o più auto

↳ Mutuo 65 euro/mese - [Calcola mutuo](#)

Salva preferito

Elimina



### Chiedi all'inserzionista

L'inserzionista preferisce essere contattato solo via telefono

☎ 3356783670

Privato - massimiliano  
Annuncio: 10882725

Alutaci a migliorare

[Vedi qualche errore?](#)

Condividi annuncio 10882725

[www.idealista.it/10882725](http://www.idealista.it/10882725)

➔ [Invia a un amico](#)



Poche foto?

Se sei l'inserzionista puoi

[Inserire delle foto su questo annuncio](#)



## Garage in vendita in via domenico beneventano, Malagrotta-Casal Lumbroso-Ponte Galeria, Roma

5.000 € Posto per macchina e moto  
Mutui di mutui - Calcola mutuo

Salva preferito Elimina



Annuncio senza foto  
Richiedi delle foto all'inserzionista

### Commento dell'inserzionista

Disponibile in italiano

"Casal Lumbroso, Via Domenico Beneventano - Posto auto scoperto al piano terra delimitato con stivice e pareti in cemento. maxsimina@grupponati.it 066431357-399204640"

### Prezzo

5.000 euro

Fai una controproposta

Avvisami se diminuisce il prezzo

Vuoi sapere se è economico o caro?

Informami prima di negoziare

Compra una stima del prezzo

### Chiedi all'inserzionista

Ma quanto costa? non vedere  
Parla con il Check all'Inserzionista

Contatta

Politica sulla privacy

0697635190

Professione - Alessandro Brici  
Nel. Tiro

Itielle massima

ITIELLE Via Della Massima  
40 Roma 00186

CREAL

Aiutaci a migliorare

Vedi qualche errore?

Condividi annuncio 8380078

www.idealista.it/8380078

Invia a un amico

### idealista/mutui

Ti aiutiamo a ottenere il miglior mutuo. Confronta le offerte delle banche e scegli quello più adatto alle tue esigenze. E se lo desideri possiamo consigliarti e sbrogliare per te tutte le pratiche burocratiche. Servizio gratuito e senza impegno.

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per i box auto pari a circa **1.650,00 €/mq**, per i posti auto coperti di **1.100,00 €/mq** e per i posti auto scoperti **500,00 €/mq**

In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 15%, i prezzi a mq stimati risultano pari a circa

Box auto **1.400,00 €/mq**

Posto auto coperto **950,00 €/mq**

Posto auto scoperto **450,00 €/mq**



## Consultazione valori OMI

Per i box auto i valori di mercato oscillano da un minimo di 1.250,00 €/mq ad un massimo di 1.750,00 €/mq, per i posti auto coperti da un minimo di 900 €/mq ad un massimo di 1.200 €/mq, per i posti auto scoperti da un minimo di 550,00 €/mq ad un massimo di 800 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame, i valori minimi di **1.250,00 €/mq** per i box auto, di **950,00 €/mq** per i posti auto coperti e di **550,00 €/mq** per i posti auto scoperti sono quelli che appaiono ragionevolmente più vicini alla realtà.

**agenzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2**  
Provincia: ROMA  
Comune: ROMA  
Fascia/zona: Suburbana/PISANA PONTE GALERIA (VIA ETTORE SCANDALE,VIA USINI)  
Codice zona: E156  
Microzona: 179  
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	2050	2800	L	7,3	10	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1800	2400	L	6,3	8,3	L
Box	Normale	1250	1750	L	6	8,3	L
Posti auto coperti	Normale	900	1200	L	4,5	6,3	L
Posti auto scoperti	Normale	550	800	L	3	4	L
Vile e Villini	Normale	1750	2550	L	8	11,5	L

Spazio disponibile per annotazioni

Mediando i valori derivanti dall'indagine di mercato con i valori scelti risultanti dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ottiene:





box auto:  $(1.400,00 \text{ €/mq} + 1.250,00 \text{ €/mq})/2 = 1.300,00 \text{ €/mq}$

posti auto coperti:  $(950,00 \text{ €/mq} + 950,00 \text{ €/mq})/2 = 950,00 \text{ €/mq}$

posti auto scoperti:  $(450,00 \text{ €/mq} + 550,00 \text{ €/mq})/2 = 500,00 \text{ €/mq}$

## UFFICI

Dall'indagine svolta non sono state rinvenute offerte di vendita di uffici nella zona di Ponte Galeria.

Anche la consultazione OMI ha dato esito negativo non essendo disponibili i valori per immobili con destinazione d'uso terziaria.

In considerazione di quanto accertato, appare evidente la scarsissima appetibilità di immobili ad uso uffici che si manifesta nella totale assenza di richieste di acquisto e di transazioni avvenute in epoca recente per tali tipologie.

Per la stima quindi di tali unità, si ritiene, vista la particolare situazione di mercato nella zona, di poter attribuire loro un parametro unitario in misura non superiore al 60% di quello indicato per le unità residenziali e pertanto pari a **1.300,00 €/mq**.

## COMMERCIALE

### Indagine di mercato



129.000 € Richiedi mutuo

Roma Pisana/ Bravetta/ Casetta Mattei - Vendita negozio / locale comm. Proponiamo in vendita un locale commerciale C/1, a Roma località Ponte Galeria in Via Palau. Il negozio in ottime condizioni si sviluppa su unico livello con bagno ed antibagno, climatizzato, con due vetrine su strada. Attualmente condotto da una lavanderia.

22 feb 2017 in iCase - CITY NETWORK AGENCY Srl

Contact

Immobiliare.it - Roma

Ricerca su mappa, impostazione dei filtri, salva ricerche immobiliare.it



Negozio in Vendita a Roma

€ 239.000 € 1.823/mese 1 Co 1 Bq 188 m<sup>2</sup>

FOTO VIDEO

VEDI DESCRIZIONE



NOTE | STAMPA

CONDIZIONI

Fai clic su un commento o quest'annuncio, sarà visibile solo a te

Descrizione

Prima, allegra e funzionale Loca, proponiamo su strada di grande scorrimento un locale negozio in area ben servita al piano terra di 130mq con area scoperta di 100mq e area parcheggio ideale per qualsiasi genere di attività. Per informazioni e appuntamenti contatate 064276112 - 339101647, email: roma@orange.it. Per altre proposte immobiliari e periodo scritto, contattateci sulla nostra sito www.orange.it.

Numero maggiorato internazionale

**ORANGE**

SE CUNICO ROMA / LANCIPOLI / S. MARCELLO

TELEFONO CELLULARE

Invia un messaggio

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

Il tuo messaggio: scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate.

Ho letto e accetto l'informatica su privacy e le condizioni di utilizzo del servizio

**INVIA EMAIL**



Negozio in Vendita a Roma

€ 280.000 € 1.827/mese 1 Co 1 Bq 110 m<sup>2</sup>

FOTO VIDEO PLANIMETRIA

VEDI DESCRIZIONE



NOTE | STAMPA

CONDIZIONI

Fai clic su un commento o quest'annuncio, sarà visibile solo a te

**Garantito** Dall'intermediario reale e verificabile, documentazione completa Scopri di più

Descrizione

COMMERCIO LOCALI COMMERCIALI COMPLETAMENTE RISTRUTTURATI

All'interno della galleria della zona industriale e commerciale "Cinemosty", adiacente GSA, Aeroporto di Fiumicino e Nuova Fiera di Roma, proponiamo in vendita dei locali commerciali di diverse metrature, in parte da 80 mq. I locali sono situati all'interno della galleria principale con negozi con vendita all'ingrosso, esposizione, locali di ristoro e Point of Sale. I locali sono disposti su un unico livello, con ingresso da vetrina e composti da ampio locale, bagno e antiruggine. Completamente ristrutturati.

Ottima zona in espansione urbana, sigillatura di pregio. Possibilità ampio parcheggio. A partire da €200.000,00

Numero maggiorato internazionale

**ATTENTI**

Fai clic su

TELEFONO TELEFONO

Invia un messaggio

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

Il tuo messaggio: scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate.

Ho letto e accetto l'informatica su privacy e le condizioni di utilizzo del servizio

**INVIA EMAIL**

Promozione Vespa

Chi è scelto

Prendi un appartamento con un prezzo di vendita inferiore alla sua ristrutturazione.

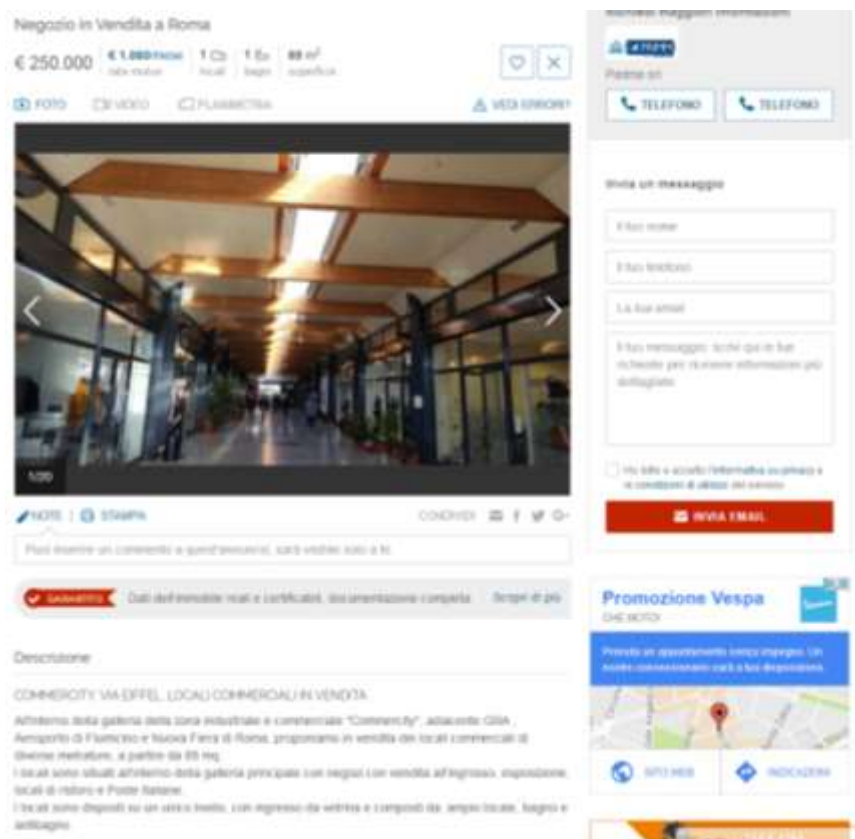


SITO WEB

INDICAZIONE

**TUTTO PER**





Dai valori riscontrati dall'indagine svolta, è stato determinato un valore medio a metro quadro per negozi pari a circa **2.500,00 €/mq**. In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 15%, i prezzi a mq stimato risultano pari a circa **2.100,00 €/mq**.

### Consultazione valori OMI

La consultazione OMI ha dato esito negativo non essendo disponibili i valori per immobili con destinazione d'uso commerciale.

Di conseguenza per la stima viene assunto il solo parametro unitario sopra indicato che scaturisce dall'indagine di mercato.



Alla luce di quanto riscontrato, la stima dei beni verrà determinata applicando alle superfici delle singole porzioni del complesso edilizio opportunamente ragguagliate per destinazione d'uso, caratteristiche costruttive e stato di manutenzione i seguenti valori unitari:

- **Appartamenti : €/mq 2.200,00**
- **Box Auto : €/mq 1.300,00**
- **Posti auto coperti: €/mq 950,00**
- **Posti auto scoperti: €/mq 500,00**
- **Uffici : €/mq 1.300,00**
- **Locali commerciali : €/mq 2.100,00**

In considerazione del fatto che la vendita delle unità immobiliari avverrà mediante un procedimento liquidatorio forzoso che comporterà valori di aggiudicazione con consistenti deprezzamenti rispetto a quelli correnti di mercato, si ritiene corretto in via cautelativa applicare sui suddetti parametri un coefficiente di abbattimento pari a circa il 25%.

Pertanto i valori da utilizzare risulteranno:

- **Appartamenti : €/mq 1.650,00**
- **Box Auto : €/mq 1.000,00**
- **Posti auto coperti: €/mq 700,00**
- **Posti auto scoperti: €/mq 400,00**
- **Uffici : €/mq 1.000,00**
- **Locali commerciali : €/mq 1.600,00**



## CALCOLO DELLA SUPERFICIE

Il calcolo delle superfici è stato effettuato sulla base delle misure verificate a campione sulle piante fornite dalla proprietà nel corso del sopralluogo.

La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso.

La stima è stata effettuata considerando tutte le unità immobiliari allo stato di finito abitabile e pertanto nel calcolo delle superfici si è applicato a seconda dei casi un coefficiente di manutenzione, che tiene conto delle reali condizioni dell'immobile.

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff. destinaz. d'uso	Coeff. livello di piano	Coeff. stato manutenz.	Superficie ragguagliata (mq)
Appartamento scala A p.t. int.2	45,60	1,00	0,80	1,00	36,50
Terrazza	25,00	0,30	0,80	1,00	6,00
Terrazza	24,30	0,10	0,80	1,00	1,90
Giardino	28,20	0,10	1,00	1,00	2,80
Cantina	3,85	0,25	1,00	1,00	1,00
Posto auto n.18	18,00	1,00	1,00	1,00	18,00
Appartamento scala B p.t. int.4	68,00	1,00	0,80	1,00	54,40
Terrazza	23,60	0,30	0,80	1,00	5,70
Giardino	68,00	0,10	1,00	1,00	6,80
Giardino	12,40	0,02	1,00	1,00	0,25
Cantina	4,20	0,25	1,00	1,00	1,05
Posto auto n.32	13,00	1,00	1,00	1,00	13,00
Appartamento scala B p.1 int.7	67,70	1,00	0,90	1,00	60,90
Balconi	7,65	0,30	0,90	1,00	2,10
Cantina	5,05	0,25	1,00	1,00	1,30
Posto auto n.8	15,00	1,00	1,00	1,00	15,00
Appartamento scala B int.8	68,10	1,00	0,90	1,00	61,30
Balconi	7,95	0,30	0,90	1,00	2,10
Cantina	5,90	0,25	1,00	1,00	1,50
Posto auto n.26	14,00	1,00	1,00	1,00	14,00
Box auto n.6	20,00	1,00	1,00	1,00	20,00
Box auto n.8	23,00	1,00	1,00	1,00	23,00
Box auto n.109	22,00	1,00	1,00	1,00	22,00
Box auto n.111	18,00	1,00	1,00	1,00	18,00
Box auto n.113	39,00	1,00	1,00	1,00	39,00
Box auto n.122	18,00	1,00	1,00	1,00	18,00
Box auto n.125	17,00	1,00	1,00	1,00	17,00
Box auto n.129	49,00	1,00	1,00	1,00	49,00



Box auto n.3	20,00	1,00	1,00	1,00	20,00
Box auto n.4	20,00	1,00	1,00	1,00	20,00
Box auto n.110	22,00	1,00	1,00	1,00	22,00
Box auto n.112	17,00	1,00	1,00	1,00	17,00
Box auto n.118	18,00	1,00	1,00	1,00	18,00
Box auto n.121	17,00	1,00	1,00	1,00	17,00
Box auto n.124	18,00	1,00	1,00	1,00	18,00
Box auto n.128	17,00	1,00	1,00	1,00	17,00
Box auto n.119	17,00	1,00	1,00	1,00	17,00
Box auto n.126	16,00	1,00	1,00	1,00	16,00
Box auto n.127	17,00	1,00	1,00	1,00	17,00
Box auto n.116	22,00	1,00	1,00	1,00	22,00
Box auto n.117	17,00	1,00	1,00	1,00	17,00
Box auto n.123	24,00	1,00	1,00	1,00	24,00
Posto auto coperto n.1	12,00	1,00	1,00	1,00	12,00
Posto auto coperto n.2	11,00	1,00	1,00	1,00	11,00
Posto auto coperto n.4	12,00	1,00	1,00	1,00	12,00
Posto auto scoperto n.1	15,00	1,00	1,00	1,00	15,00
Posto auto scoperto n.2	15,00	1,00	1,00	1,00	15,00
Posto auto scoperto n.3	15,00	1,00	1,00	1,00	15,00
Posto auto scoperto n.7	12,00	1,00	1,00	1,00	12,00
Posto auto scoperto n.8	12,00	1,00	1,00	1,00	12,00
Ufficio n.1	40,10	1,00	0,80	0,80	25,70
Ufficio n.2	40,10	1,00	0,80	0,80	25,70
Ufficio n.3	52,85	1,00	0,80	0,80	33,80
Terrazzo	17,50	0,10	0,80	1,00	1,40
Ufficio n.4	57,65	1,00	0,80	0,80	36,90
Terrazzo	16,40	0,10	0,80	1,00	1,30
Ufficio n.5	80,00	1,00	0,80	0,80	51,20
Terrazzo	17,65	0,10	0,80	1,00	1,40
Ufficio n.6	84,60	1,00	0,80	0,80	54,10
Ufficio n.7	34,90	1,00	0,80	0,80	22,30
Cantina Piano terra	40,60	0,65	1,00	0,80	21,10
Negozi n.5	56,00	1,00	1,00	1,00	56,00
Sottonegozi	66,10	0,65	0,65	1,00	42,97
Negozi n.6	62,85	1,00	1,00	1,00	62,85
Sottonegozi	65,20	0,65	0,65	1,00	42,38
Negozi n.7	37,75	1,00	1,00	0,80	30,20
Retronegozi	55,85	0,65	0,65	0,80	29,04
Negozi n.8	34,45	1,00	1,00	0,80	27,56
Retronegozi	56,35	0,65	0,65	0,80	29,30
Negozi n.10	52,75	1,00	1,00	0,80	42,20
Negozi n.11	47,45	1,00	1,00	0,80	37,96
Negozi n.12	42,60	1,00	1,00	0,80	34,08
Negozi n.13	47,05	1,00	1,00	0,80	37,64
Negozi n.14	47,15	1,00	1,00	0,80	36,12
Negozi n.15	41,45	1,00	1,00	0,80	33,16
Locale soffitta scala A	81,50	0,40	1,00	1,00	32,60
Terrazza	28,20	0,15	1,00	1,00	4,23
Locale soffitta scala B	64,55	0,40	1,00	1,00	25,82



Terrazza	12,30	0,15	1,00	1,00	1,85
Cantina piano S1	6,60	0,25	0,25	1,00	1,65
Deposito piano terra	14,20	0,25	1,00	1,00	3,55
Scoperto	9,15	0,10	1,00	1,00	0,91

Valutazione:

Alla luce di quanto riscontrato, il più probabile valore di mercato sarà determinato applicando i valori unitari per destinazione d'uso sopra indicati alle superfici lorde ragguagliate.

Immobili a destinazione abitativa

UNITA'	SUL RAGGUAGLIATA (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)
Appartamento scala A int.2	48,20	1.650,00	79.530,00 <i>(Importo max. da convenzione 99.751,99)</i>
Posto auto n.18	18,00	700,00	<u>12.600,00</u> <b>92.000,00 in c.t.</b>
Appartamento scala B int.4	68,20	1.650,00	112.530,00 <i>(Importo max. da convenzione 119.859,62)</i>
Posto auto n.32	13,00	700,00	<u>9.100,00</u> <b>122.000,00 in c.t.</b>
Appartamento scala B int.7	64,30	1.650,00	106.095,00 <i>(Importo max. da convenzione 130.382,11)</i>
Posto auto n.8	15,00	700,00	<u>10.500,00</u> <b>117.000,00 in c.t.</b>
Appartamento scala B int.8	64,90	1.650,00	107.085,00 <i>(Importo max. da convenzione 130.533,30)</i>
Posto auto n.26	14,00	700,00	<u>9.800,00</u> <b>117.000,00 in c.t.</b>
<b>TOTALE</b>			<b>€ 448.000,00</b>



Box e Posti Auto

UNITA'	SUL RAGGUAGLIATA (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)
Box auto n.6	20,00	1.000,00	20.000,00 in c.t.
Box auto n.8	23,00	1.000,00	23.000,00 in c.t.
Box auto n.109	22,00	1.000,00	22.000,00 in c.t.
Box auto n.111	18,00	1.000,00	18.000,00 in c.t.
Box auto n.113	39,00	1.000,00	39.000,00 in c.t.
Box auto n.122	18,00	1.000,00	18.000,00 in c.t.
Box auto n.125	17,00	1.000,00	17.000,00 in c.t.
Box auto n.129	49,00	1.000,00	49.000,00 in c.t.
Box auto n.3	20,00	1.000,00	20.000,00 in c.t.
Box auto n.4	20,00	1.000,00	20.000,00 in c.t.
Box auto n.110	22,00	1.000,00	22.000,00 in c.t.
Box auto n.112	17,00	1.000,00	17.000,00 in c.t.
Box auto n.118	18,00	1.000,00	18.000,00 in c.t.
Box auto n.121	17,00	1.000,00	17.000,00 in c.t.
Box auto n.124	18,00	1.000,00	18.000,00 in c.t.
Box auto n.128	17,00	1.000,00	17.000,00 in c.t.
Box auto n.119	17,00	1.000,00	17.000,00 in c.t.
Box auto n.126	16,00	1.000,00	16.000,00 in c.t.
Box auto n.127	17,00	1.000,00	17.000,00 in c.t.
Box auto n.116	22,00	1.000,00	22.000,00 in c.t.
Box auto n.117	17,00	1.000,00	17.000,00 in c.t.
Box auto n.123	24,00	1.000,00	24.000,00 in c.t.
Posto auto coperto n.1	12,00	700,00	8.500,00 in c.t.
Posto auto coperto n.2	11,00	700,00	8.000,00 in c.t.
Posto auto coperto n.4	12,00	700,00	8.500,00 in c.t.
Posto auto scoperto n.1	15,00	700,00	10.500,00 in c.t.
Posto auto scoperto n.2	15,00	700,00	10.500,00 in c.t.
Posto auto scoperto n.3	15,00	700,00	10.500,00 in c.t.
Posto auto scoperto n.7	12,00	700,00	8.500,00 in c.t.
Posto auto scoperto n.8	12,00	700,00	8.500,00 in c.t.
<b>TOTALE</b>			<b>€ 541.500,00 in c.t.</b>





### Immobili a destinazione ufficio

UNITA'	SUL RAGGUAGLIATA (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)
Ufficio n.1	25,70	1.000,00	26.000,00 in c.t.
Ufficio n.2	25,70	1.000,00	26.000,00 in c.t.
Ufficio n.3	35,20	1.000,00	35.000,00 in c.t.
Ufficio n.4	38,20	1.000,00	38.000,00 in c.t.
Ufficio n.5	52,60	1.000,00	53.000,00 in c.t.
Ufficio n.6	54,10	1.000,00	54.000,00 in c.t.
Ufficio n.7	43,40	1.000,00	44.000,00 in c.t.
<b>TOTALE</b>			<b>€ 276.000,00</b>

### Immobili a destinazione commerciale

UNITA'	SUL RAGGUAGLIATA (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)
Negozio n.5	98,97	1.600,00	158.000,00 in c.t.
Negozio n.6	105,23	1.600,00	168.000,00 in c.t.
Negozio n.7	59,24	1.600,00	95.000,00 in c.t.
Negozio n.8	56,86	1.600,00	91.000,00 in c.t.
Negozio n.10	42,20	1.600,00	68.000,00 in c.t.
Negozio n.11	37,96	1.600,00	61.000,00 in c.t.
Negozio n.12	34,08	1.600,00	55.000,00 in c.t.
Negozio n.13	37,64	1.600,00	60.000,00 in c.t.
Negozio n.14	36,12	1.600,00	58.000,00 in c.t.
Negozio n.15	33,16	1.600,00	53.000,00 in c.t.
<b>TOTALE</b>			<b>€ 867.000,00</b>

### Soffitte, Depositi e Cantine

UNITA'	SUL RAGGUAGLIATA (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)
Locale soffitta scala A	36,83	1.650,00	61.000,00 in c.t.
Locale soffitta scala B	27,67	1.650,00	46.000,00 in c.t.
Cantina S1	1,65	1.650,00	3.000,00 in c.t.
Deposito piano terra	4,46	1.650,00	7.000,00 in c.t.
<b>TOTALE</b>			<b>€ 117.000,00</b>



## 5.5 Ipotesi di valorizzazione degli immobili ad uso ufficio

Come già detto, i beni in esame rientrano nel Piano di Zona B39 “Ponte Galeria” – Comparto “D/parte”, in forza della Convenzione stipulata con il Comune di Roma in data 13 dicembre 2006, atto a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. n.39672/20789, con la quale in attuazione della Legge 12 luglio 1991 n.203 art.18 – Programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello Stato.

Dall’indagine di mercato effettuata, si evince che per i beni con destinazione d’uso ufficio non sussiste un interesse a livello di commerciabilità, che al contrario si rileva per le tipologie edilizie a destinazione residenziale.

Per detto motivo nella stima riportata al precedente paragrafo, non avendo individuato per mancanza di offerta nella zona un parametro di confronto sul mercato immobiliare, è stato considerato quello relativo alle unità residenziali con un abbattimento del 40%. Nonostante tale riduzione permane il dubbio sulla vendibilità di uffici in un quartiere a destinazione abitativa dove non si riscontrano esigenze per il terziario.

Al fine quindi di superare questa situazione estremamente penalizzante per la vendita delle n°7 unità ad uso ufficio, oltre a creare una possibilità per ottenere un complessivo incremento del loro valore rispetto all’attuale, su autorizzazione del G.D. Cons. Dott.ssa Marta Ienzi, con istanza del Tribunale di Roma del 24/05/2017, si è proceduto alla redazione di un progetto volto alla mutazione di destinazione d’uso di detti beni da non residenziale a residenziale e ad un ampliamento, mediante recupero di un locale cantina, da attuarsi mediante applicazione della Legge Regionale Piano Casa Lazio n°21/09. Il progetto è stato depositato presso il “Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica” di Roma Capitale in data 31/05/2017 con prot. QI/2017/96115.



A seguito di incontri con il tecnico del Dipartimento, Ing. Leoni, è emersa la difficoltà di procedere unitamente al cambio d'uso ed al recupero del locale cantina annesso all'ufficio n°7. Pertanto, sulla base delle indicazioni ricevute da parte del Tecnico, si è proceduto alla redazione di un nuovo progetto volto al solo cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale.

La Legge Regionale Piano Casa Lazio, consente, in deroga agli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali vigenti, il cambio di destinazione d'uso di immobili non residenziali a condizione che una porzione di essi, non inferiore al 30%, venga destinata a canone calmierato.

Al fine di trasformare le attuali unità ad uso ufficio in residenze, è necessario effettuare modesti lavori, che sostanzialmente consistono nella realizzazione di un angolo cottura e nell'eliminazione dell'antibagno.

Sono stati calcolati, dunque, mediante redazione di computo metrico estimativo, i costi relativi ai lavori da eseguire, ed inoltre, sono stati calcolati gli importi da versare all'Amministrazione Capitolina, corrispondenti al costo di costruzione e di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il progetto integrativo è stato depositato presso il "Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica" di Roma Capitale, in data 20/07/2017 con prot. QI/2017/126124.

Il progetto integrativo depositato prevede la realizzazione di unità ad uso abitativo, così composte:

- n°7 monolocali

Le superfici derivanti dall'applicazione del Piano Casa, saranno:

S.U.L. cambio destinazione d'uso da non residenziale a residenziale:

S.U.L. = 397,85 mq



S.U.L. da destinare a canone calmierato

397,85 mq \* 30% = 119,65 mq

S.U.L. da destinare a canone calmierato individuata: 132,85 mq

Unità n°3 : 52,85 mq

Unità n°5 : 80,00 mq

I costi per i lavori e le spese tecniche risultano così quantificati.

a) Costi per lavori

Sono valutati, mediante computo metrico estimativo allegato, e risultano pari a € 49.704,74.

b) Costi per attività tecniche

Le attività tecniche comprendono:

- Progettazione architettonica esecutiva dell'intervento compresa predisposizione delle istanze o comunicazioni all'Amministrazione Comunale;
- direzione tecnica dei lavori;
- accatastamento delle nuove unità;
- presentazione domanda di agibilità.

In via approssimativa tali oneri incidono per una percentuale pari al 10% sull'importo dei lavori e quindi possono essere quantificati in circa € 5.000,00.

c) Oneri Concessori da sostenere a favore del Comune di Roma

1. Oneri per il cambio d'uso

Costo di costruzione = € 2.982,28

Oneri urbanizzazione primaria = € 7.967,95

Oneri urbanizzazione secondaria = € 7.713,80

*Totale Oneri : € 18.664,03*



d) Oneri di Istruttoria D.I.A. Piano Casa

€ 601,24 (già versati)

Sulla base del progetto sopra indicato, la valutazione delle unità immobiliari modificate nella loro possibile futura configurazione, applicando i valori unitari già determinati alle superfici ragguagliate secondo i criteri espressi e ponendo un coefficiente di ragguaglio per stato di manutenzione pari ad 1,00, risulterebbe come di seguito riportato.

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff. destinaz. d'uso	Coeff. livello di piano	Coeff. stato manutenz.	Superficie ragguagliata (mq)
Ufficio n.1	40,10	1,00	0,80	1,00	32,08
Ufficio n.2	40,10	1,00	0,80	1,00	32,08
Ufficio n.3	52,85	1,00	0,80	1,00	42,28
Terrazzo	17,50	0,10	0,80	1,00	1,40
Ufficio n.4	57,65	1,00	0,80	1,00	46,12
Terrazzo	16,40	0,10	0,80	1,00	1,30
Ufficio n.5	80,00	1,00	0,80	1,00	64,00
Terrazzo	17,65	0,10	0,80	1,00	1,40
Ufficio n.6	84,60	1,00	0,80	1,00	67,68
Ufficio n.7	34,90	1,00	0,80	1,00	27,90
Cantina Piano terra	40,60	0,65	1,00	0,80	21,10

Si è ritenuto congruo relativamente alle unità da destinare all'Housing sociale effettuare una decurtazione sul valore di mercato, secondo il criterio di seguito riportato.

Ipotizzato un tasso di capitalizzazione annuo pari al 4%, e applicato al valore medio ottenuto dall'indagine di mercato, pari a € 1.650,00 per le destinazioni residenziali, si ottiene un canone annuo pari a :

$$\text{€ /mq } 1.650,00 \times 4\% = \text{€ /mq } 66,00 \text{ anno}$$

Il rendimento derivante dall'Housing sociale per gli alloggi ubicati nel territorio di Roma Capitale non può essere superiore al prezzo di euro 5 €/mq mese, pertanto:

$$5 \text{ €/mq mese} \times 12 \text{ mesi} = 60 \text{ €/mq anno.}$$



Attualizzando la differenza tra la rendita risultante in condizioni di libero mercato con quella ottenibile con il canone calmierato pari a 6,00 €/mq anno per la durata di 15 anni ad un tasso annuo del 9,00%, attendibile e cautelativo, si ottiene:

$$\text{Valore attuale} = 6,00 \times \frac{(1 + 0,09)^{15} - 1}{0,09 (1 + 0,09)^{15}} = \text{€/mq } 48,35 \text{ in c.t. €/mq } 50,00$$

Pertanto nella situazione degli immobili da destinare all'Housing sociale secondo le condizioni stabilite nel REGOLAMENTO REGIONALE CONCERNENTE: "Determinazione dei criteri e modalità per la definizione del canone calmierato per l'edilizia sociale ai sensi dell'articolo 3 ter della legge regionale 11 agosto 2009, n.21 e successive modifiche", al valore unitario stimato per le unità residenziali dovrà essere applicata la detrazione come sopra calcolata e pertanto dette unità vengono valutate al prezzo arrotondato di:

$$\text{€/mq } 1.650,00 - \text{€/mq } 50,00 = \text{€/mq } 1.600,00$$

Immobili a libero mercato:

UNITA'	SUL RAGGUAGLIATA (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)
Abitazione n.1	32,08	1.650,00	52.932,00
Abitazione n.2	32,08	1.650,00	52.932,00
Abitazione n.4	47,42	1.650,00	78.243,00
Abitazione n.6	67,68	1.650,00	111.672,00
Abitazione n.7	27,90	1.650,00	80.850,00
Cantina Piano Terra	21,10	1.650,00	
<b>Totale</b>			<b>376.629,00</b>



Immobili da destinare all'Housing sociale:

UNITA'	SUL RAGGUAGLIATA (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)
Abitazione n.3	43,68	1.600,00	69.888,00
Abitazione n.5	65,40	1.600,00	104.640,00
<b>Totale</b>			<b>174.528,00</b>

A tali valori occorre decurtare i costi necessari alla trasformazione, le spese tecniche nonché gli oneri da corrispondere al Comune di Roma; tali costi sono stati ripartiti su ogni unità in maniera proporzionale, ovvero:

UNITA'	VALORE DI MERCATO (€)	STIMA LAVORI (€)	SPESE TECNICHE (€)	ONERI (€)	VALORE FINALE (€)	VALORE FINALE in c.t. (€)
Abitazione n.1	52.932,00	5.042,00	714,28	1.893,36	45.282,36	45.000,00
Abitazione n.2	52.932,00	5.042,00	714,28	1.893,36	45.282,36	45.000,00
Abitazione n.3	69.888,00	6.865,19	714,28	2.578,00	59.730,53	60.000,00
Abitazione n.4	78.243,00	7.453,00	714,28	2.798,73	66.215,81	66.000,00
Abitazione n.5	104.640,00	10.278,92	714,28	3.859,91	89.786,89	90.000,00
Abitazione n.6	111.672,00	10.637,27	714,28	3994,47	96.289,98	96.000,00
Abitazione n.7 Cantina Piano Terra	80.850,00	4.385,04	714,28	1.646,65	74.104,03	74.000,00
<b>Totale</b>						<b>€ 476.000,00</b>

Dal confronto con la valutazione fatta allo stato attuale con la trasformazione da non residenziale a residenziale mediante l'applicazione della Legge Regionale 21/2009 "Piano Casa" risulta un beneficio in termini economici pari a:

UNITA'	VALORE ATTUALE UFFICI (€)	VALORE ABITAZIONI AL NETTO DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE (€)	DIFFERENZA (€)
Unità n.1	26.000,00	45.000,00	19.000,00
Unità n.2	26.000,00	45.000,00	19.000,00
Unità n.3	35.000,00	60.000,00	25.000,00
Unità n.4	38.000,00	66.000,00	28.000,00
Unità n.5	53.000,00	90.000,00	37.000,00
Unità n.6	54.000,00	96.000,00	42.000,00
Unità n.7	44.000,00	74.000,00	30.000,00
<b>Totale</b>	<b>276.000,00</b>	<b>476.000,00</b>	<b>202.000,00</b>



Sulla base dei conteggi svolti nella presente relazione tecnica estimativa, nell'ipotesi di trasformazione dell'attuale destinazione d'uso "uffici" in "residenziale" attraverso l'applicazione della Legge Regionale Piano Casa n°21/09 e s.m.i. e secondo il progetto presentato presso il "Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica" del Comune di Roma Capitale (prot. QI/2017/96115 del 31/05/2017 e prot. QI/2017/126124 del 20/07/2017) si ritiene di poter attribuire ai beni in esame, con i dovuti arrotondamenti, un valore complessivo pari 476.000,00 € (euro quattrocentosettantaseimila/00) con un beneficio rispetto all'ipotetica vendita secondo l'attuale destinazione d'uso "uffici" di € 202.000,00 circa.

Si precisa infine che in merito al reperimento di alloggi da destinare al canone calmierato, la L.R. Lazio 21/09 e s.m.i. prevede che, in caso di edifici con una superficie utile inferiore a 500 mq, possono non reperirsi gli alloggi da destinare all'Housing sociale, purchè l'interessato versi un contributo pari al 20% del corrispondente valore catastale, determinato ai fine dell'imponibile ICI o si impegni a realizzare opere pubbliche di interesse dell'amministrazione comunale di pari importo.

#### **ALLEGATI:**

- Documentazione fotografica
- Visure e planimetrie catastali
- Visure ipotecarie
- Calcolo oneri concessori
- Computo metrico estimativo
- Ricevuta Protocollo "Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica" Protocollo Dipartimentale di Roma Capitale del 20/07/2017
- Elaborato grafico prot. QI/2017/126124 del 20/07/2017



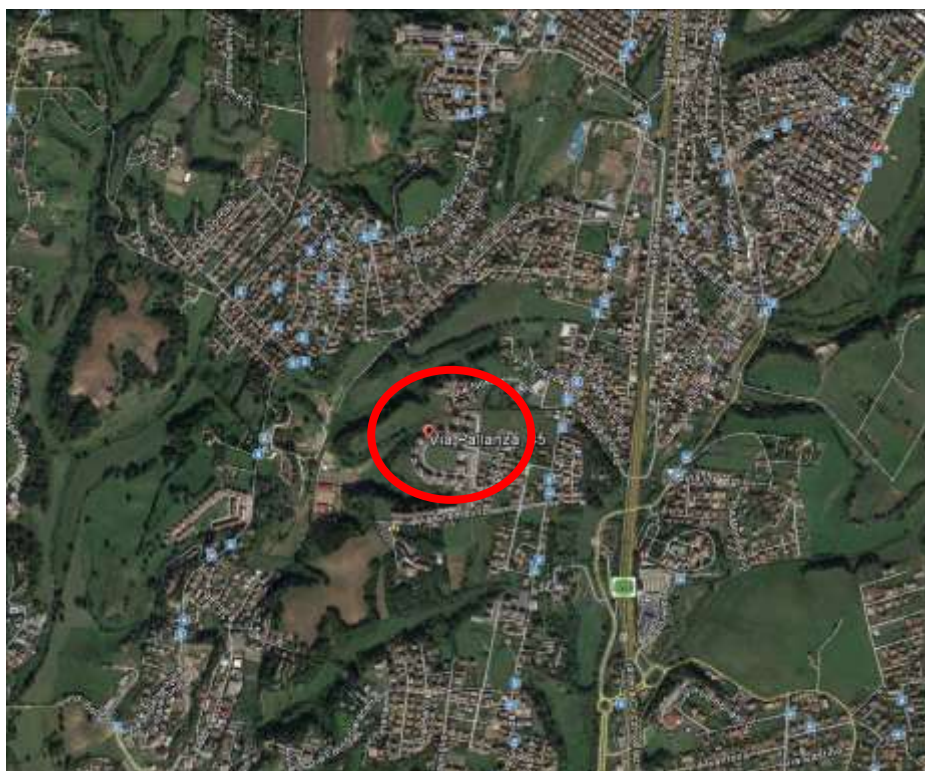


## 6. IMMOBILI SITI IN ROMA, LOCALITA' PONDERANO VIA PALLANZA, 45.

### 6.1 Localizzazione e descrizione dell'immobile

I beni immobili, costituiti da n.2 soffitte , situate nel quartiere periferico di Roma denominato “Selva Candida” posto a nord ovest di Roma immediatamente all'esterno del grande raccordo anulare. Il quartiere ricadente nel XIV Municipio di Roma è caratterizzato da un edilizia di tipo residenziale convenzionata. Gli edifici presenti nell'area circostante presentano una tipologia economica, a tre/quattro piani orientata alla massima semplicità.

Le vie di collegamento sono costituite da via di Boccea che conduce al centro di Roma e dall'adiacente Raccordo Anulare che consente gli spostamenti verso gli aeroporti e gli altri quartieri della città.



L'immobile all'interno del quale sono situate le due soffitte oggetto di stima è costituito da complesso di edifici articolato su cinque livelli che affaccia su via Pallanza.

Le unità in esame sono situate al piano quinto del fabbricato e sono costituite da locali deposito e terrazzo di pertinenza.

## **6.2 Aspetti tecnici ed amministrativi**

Le unità immobiliari residue in esame fanno parte di un'iniziativa immobiliare che la Società Ingg. Ettore e Guido Di Veroli – Impresa di Costruzioni a r.l. ha sviluppato nel Piano di Zona B51 “Via Ponderano” – Comparto “G/p”, in forza della Convenzione stipulata con il Comune di Roma in data 12 marzo 2007, atto a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. n.40059/21060, con il quale veniva assegnato il diritto di superficie sulle aree del Piano di zona B51”Via Ponderano” “G/p” per la realizzazione di cubature residenziali, secondo quanto previsto dalla Delibera del Consiglio Comunale n°96 del 24/05/2004 alla Società Ingg. Ettore e Guido di Veroli – Impresa di Costruzioni a r.l. per mc 7.224 effettivi progettati residenziali - virtuali mc 8.027 e alla società “Edilizia del Mare e del Sole “ S.r.l. per mc 4.671 effettivamente progettati residenziali - virtuali mc 5.190.

Il Comune di Roma per la realizzazione dell'iniziativa immobiliare ha rilasciato i seguenti titoli edilizi:

Permesso di costruire n.1185 del 25/10/2004

Permesso di costruire n.790 del 01/08/2007

Permesso di costruire n.90 del 30/01/2009



Permesso di costruire n.91 del 30/01/2009

Le porzioni immobiliari residue risultano così censite al Catasto Urbano del Comune di Roma:

- foglio 339 particella 5765 sub. 147 , zona censuaria 6 , categoria C/2 Classe 9, superficie 54 mq, rendita 217,53 €;

- foglio 339 particella 5765 sub. 148 , zona censuaria 6 , categoria C/2 Classe 9, superficie 56 mq, rendita 225,59 €;

Dall'analisi delle visure ipotecarie risulta che sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca Legale di € 534.376,700 derivante da Ruolo art.77 del D.P.R. N.602 DEL 1973 di € 267.188,35 atto di Equitalia Sud S.p.a. del 05/07/2012 rep.154/9712 , iscritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma il 11/07/2012 , al NRP 9742 e NRG 72215 a favore di Equitalia Sud S.p.a.

### **6.3 Analisi del sistema costruttivo, dei materiali e delle finiture**

L'immobile all'interno del quale sono poste le unità immobiliari in perizia, è stato realizzato con struttura in cemento armato e solai in latero-cemento. Le facciate dell'edificio risultano rivestite in cortina. Le condizioni di manutenzione delle parti esterne sono buone.

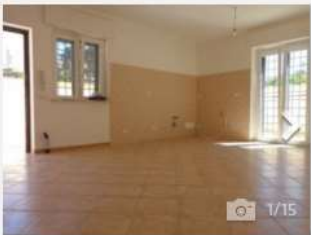
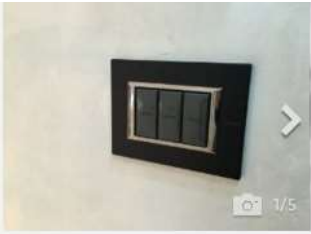



## 6.4 Valutazione degli immobili

Gli indici riscontrati dall'indagine svolta hanno determinato un valore medio a metro quadro che viene desunto dall'analisi di mercato effettuata consultando i prezzi di vendita di immobili a destinazione d'uso residenziale, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione e dalla consultazione dei valori presenti nei listini immobiliari e principalmente quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, come di seguito riportato.

### RESIDENZIALE

#### Indagine di mercato

	<p>Trilocale in via di Selva Candida, 350, Casalotti-Selva Nera-Valle Santa, Roma</p> <p><b>179.000 €</b></p> <p>3 locali 80 m2 Piano terra senza ascensore</p> <p>SELVA CANDIDA AMPIO TRILOCALE RISTRUTTURATO CON GIARDINO. Selva candida, di fronte la farmacia La Fenicia ed a tutti i principali servizi...</p> <p>☎ 0697270560</p>
	<p>Bilocale in via di Selva Candida, 408, Casalotti-Selva Nera-Valle Santa, Roma</p> <p><b>139.000 €</b></p> <p>2 locali 48 m2 1° piano con ascensore</p> <p>Selva candida - via di selva canddia.</p>
	<p>Trilocale in via di selva candida, Casalotti-Selva Nera-Valle Santa, Roma</p> <p><b>179.000 €</b> ↓ 11.000 € (6%) Garage o posto auto compreso</p> <p>3 locali 75 m2 Piano terra senza ascensore</p> <p>Casalotti all'inizio di Via di Selva Candida in PICCOLA palazzina di soli 2 Immobili, proponiamo la vendita di un Appartamento al piano t...</p> <p>☎ 0697632197</p>





Monocale in via Cremolino, Casalotti-Selva Nera-Valle Santa, Roma

**125.000 €** ↓ 5.000 € (4%) Garage o posto auto compreso

50 m2 Piano terra con ascensore

SELVA CANDIDA LUMINOSO MONOCALE DI RECENTE COSTRUZIONE CON AMPIO GIARDINO - In palazzina in cortina di recente costruzione in strada

☎ 0697270560



Premium

Bilocale in Casalotti-Selva Nera-Valle Santa, Roma

**149.000 €** Garage o posto auto compreso

2 locali 45 m2 2° piano con ascensore

Selva Candida (Via Bereguardo 63c) APPARTAMENTO posto al piano 2° composto da Salone con angolo di cottura ed accesso al terrazzo di mq....

☎ 0697627686



Trilocale in via Virginia Tonelli, Casalotti-Selva Nera-Valle Santa, Roma

**190.000 €** Garage o posto auto compreso

3 locali 70 m2 1° piano senza ascensore

Selva Candida Gulliver Immobiliare propone in vendita uno splendido trilocale al primo piano di una palazzina di recente costruzione in c...

☎ 0697626266

Dai valori riscontrati dall'indagine svolta, è stato determinato un valore medio a metro quadro per abitazioni pari a circa **2.600,00 €/mq**. In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 15%, i prezzi a mq stimato risultano *pari a circa 2.200,00 €/mq*.



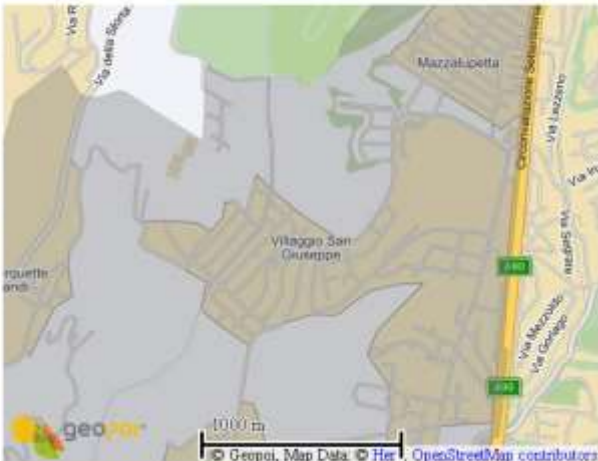

## Consultazione valori OMI

Per le abitazioni di tipo economico, in buono stato manutentivo, i valori di mercato oscillano da un minimo di 1.850,00 €/mq ad un massimo di 2.700,00 €/mq.

**agenzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2  
Provincia: ROMA  
Comune: ROMA  
Fascia/zona: Suburbana/CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA)  
Codice zona: E113  
Microzona: 90  
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
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	2100	2950	L	8,5	12	L
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	Normale	<b>1850</b>	<b>2700</b>	L	<b>7,5</b>	<b>11</b>	L
Box	Normale	1350	1900	L	6	8,5	L
Posti auto coperti	Normale	1000	1300	L	5,3	6,8	L
Posti auto scoperti	Normale	550	800	L	2,8	4	L
Ville e Villini	Normale	1900	2800	L	8,5	12,5	L



Mediando i valori dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ottiene, sostanzialmente lo stesso valore rilevato con l'indagine di mercato pari a circa 2.200 €/mq.

In considerazione del fatto che la vendita delle unità immobiliari avverrà mediante un procedimento liquidatorio forzoso che comporterà valori di aggiudicazione con consistenti deprezzamenti rispetto a quelli correnti di



mercato, si ritiene corretto in via cautelativa applicare sul suddetto parametro un coefficiente di abbattimento pari a circa il 25%.

Pertanto il valore da utilizzare risulterà pari a €/mq 1.650,00

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE

Il calcolo delle superfici è stato effettuato sulla base delle consistenze catastali. La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso.

La stima è stata effettuata considerando tutte le unità immobiliari allo stato di finito agibile e pertanto nel calcolo delle superfici si è applicato a seconda dei casi un coefficiente di manutenzione, che tiene conto delle reali condizioni dell'immobile.

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff. destinaz. d'uso	Coeff. stato manutenz.	Superficie ragguagliata (mq)
<u>Soffitta 1 sub 147</u>	57,00	0,40	1,00	22,80
<u>Soffitta 2 sub 148</u>	56,00	0,40	1,00	22,40

Pertanto il valore stimato delle soffitte risulterà:

soffitta n.1 - mq 22,80 x €/mq 1.650,00 = € 37.620,00      in c.t. € **38.000,00**

soffitta n.2 - mq 22,40 x €/mq 1.650,00 = € 36.960,00      in c.t. € **37.000,00**

totale      € **75.000,00**

(euro settantacinquemila/00)



**ALLEGATI:**

- Visure e planimetrie catastali
- Visure ipotecarie





## 7.0 Conclusioni

Sulla base del lavoro svolto così come descritto nella presente relazione, il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della “Società Ingg. Ettore e Guido di Veroli ” in liquidazione è il seguente:

- **Immobilie sito in Roma Via Caraglio,14**  
*Immobilie a destinazione abitativa* € 95.000,00
- **Immobili siti in Roma , Via Torfanini,18**  
*Posti auto scoperti* € 18.000,00
- **Immobili siti in Roma , Via Santa Teresa di Gallura- Via Palau**  
*Immobili a destinazione abitativa* € 448.000,00  
*Box e posti auto* € 541.500,00  
*Immobili a destinazione ufficio* € 276.000,00  
*Immobili a destinazione commerciale* € 867.000,00  
*Soffitte, depositi e cantine* € 117.000,00  
*Totale* € 2.249.500,00

Nell'ipotesi di valorizzazione proposta con il cambio di destinazione d'uso delle n.7 unità ad uso ufficio in unità residenziali attraverso l'applicazione della Legge Regionale n.21/09 “Piano Casa” l'incremento di valore stimato risulta pari ad € 202.000,00.

- **Immobili siti in Roma , Località Ponderano, Via Pallanza,45**  
*Soffitte* € 75.000,00



Per la natura delle unità immobiliari, si ravvisa la possibilità di una vendita frazionata secondo la suddivisione delle unità indicate nelle tabelle di stima riportate nella presente relazione.

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%, alea che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi.

A conclusione dell'opera svolta su richiesta dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Marta Ienzi, il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.

Roma, 27 dicembre 2017

Ing. Marcello Scifoni



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MARTA IENZI**

**CURATORI:                   AVV. MASSIMO PAGLIARI**  
**DOTT. LEONARDO QUAGLIATA**  
**FALLIMENTO N.79/2017**

**SOCIETA' INGG. ETTORE E GUIDO DI VEROLI IMPRESA DI**  
**COSTRUZIONI A R.L. in liquidazione**

**B. DIRITTI AD EDIFICARE VANTATI SU AREE DEL SOTTOSUOLO (AREE  
INSERITE NEL PROGRAMMA URBANO PARCHEGGI) DI PROPRIETÀ  
COMUNALE**

La presente relazione peritale è composta dei seguenti paragrafi:

**1. Premessa**

**2. LOTTO 1- Realizzazione e gestione di un parcheggio in Roma, piazza Trento**

- 2.1 Localizzazione dell'area assegnata e collegamenti
- 2.2 Aspetti tecnici ed amministrativi
- 2.3 Descrizione del progetto
- 2.4 Sintesi del metodo di stima
- 2.5 Valutazione del progetto
- 2.6 Considerazioni sulla fattibilità dell'intervento
- 2.7 Conclusioni

**3. LOTTO 2- Realizzazione e gestione di un parcheggio in Roma, piazza Tuscolo / Via  
Soana**

- 3.1 Localizzazione dell'area assegnata e collegamenti
- 3.2 Aspetti tecnici ed amministrativi



- 3.3 Descrizione del progetto
- 3.4 Sintesi del metodo di stima
- 3.5 Valutazione del progetto
- 3.6 Considerazioni sulla fattibilità dell'intervento
- 3.7 Conclusioni

**4. LOTTO 3 – Progetto di realizzazione e gestione di un parcheggio in Roma, via Chiana**

- 4.1 Localizzazione dell'area assegnata e collegamenti
- 4.2 Aspetti tecnici ed amministrativi
- 4.3 Descrizione del progetto
- 4.4 Sintesi del metodo di stima
- 4.5 Valutazione del progetto
- 4.6 Considerazioni sulla fattibilità dell'intervento
- 4.7 Conclusioni

**5. LOTTO 4 - Realizzazione e gestione di un parcheggio in Roma, Traforo di Via Milano**

- 5.1 Localizzazione dell'area assegnata e collegamenti
- 5.2 Aspetti tecnici ed amministrativi
- 5.3 Descrizione del progetto
- 5.4 Sintesi del metodo di stima
- 5.5 Valutazione del progetto
- 5.6 Considerazioni sulla fattibilità dell'intervento
- 5.7 Conclusioni

**ALLEGATI**



## 1. Premessa

Per incarico conferito dal Giudice Dott.ssa Marta Ienzi in data 19/04/2017, su richiesta dei Curatori fallimentari Avv. Massimo Pagliari e Dott. Leonardo Quagliata, in relazione al Fallimento n. 79/2017 della “SOCIETA’ INGG. ETTORE E GUIDO DI VEROLI IMPRESA DI COSTRUZIONI A R.L.”, il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all’Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli n. 90, redige la seguente perizia al fine di determinare il valore dei seguenti rami di azienda della società fallita:

LOTTO 1- Realizzazione e gestione di un parcheggio in Roma, piazza Trento

LOTTO 2- Realizzazione e gestione di un parcheggio in Roma, piazza Tuscolo / Via Soana

LOTTO 3 – Progetto di realizzazione e gestione di un parcheggio in Roma, via Chiana

LOTTO 4 - Realizzazione e gestione di un parcheggio in Roma, Traforo di Via Milano

Pertanto sulla base della documentazione amministrativa, urbanistica e progettuale rinvenuta presso gli archivi della Società proponente, si è proceduto ad una verifica della fattibilità dei singoli progetti.



## **2. LOTTO 1- REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN PARCHEGGIO IN ROMA, PIAZZA TRENTO**

### **2.1 Localizzazione dell'area di intervento e collegamenti**

Il sito oggetto dell'intervento è situato nel quartiere Trieste, in un'area centro-nord della città all'interno del Grande Raccordo Anulare, compresa tra Via Salaria, Via Nomentana e Corso Trieste. Attualmente l'area superficiale è in parte asfaltata, in quanto sede stradale, con la presenza altresì di marciapiedi, ed in parte adibita a piazza con percorsi pedonali ed aiuole a verde; il terreno si presenta con un andamento pianeggiante e si trova localmente ad una quota pari a quella di Corso Trieste.

L'assetto urbanistico è ben equilibrato, con una rete viaria principale e secondaria che garantisce la connessione con il centro e la periferia, assicurata altresì dai mezzi pubblici di superficie.



La qualità formale del costruito è tipica degli anni '30, con una urbanizzazione intensiva, caratterizzata da grandi condomini prevalentemente a destinazione d'uso residenziali, con altezze di quattro - cinque piani fuori terra.

## **2.2 Aspetti tecnici ed amministrativi**

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio su tre livelli completamente interrato ed il ripristino dell'area superficiale esterna a verde.

### Dati urbanistici ed edilizi

- In data 17/06/2004 è stata stipulata Convenzione per la Concessione del diritto di superficie sull'area comunale con atto del Notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep n°35003/17721, registrato in data 24/06/2004 al n°6945/1T e trascritto in data 25/06/2004 al n°44302 di formalità, tra il Comune di Roma e la Società Ingg. Ettore e Guido Di Veroli, propedeutico alla realizzazione di un parcheggio di tipo meccanizzato, in Roma, Piazza Trento;
- In data 25/11/2004 la Sovrintendenza Archeologica di Roma, con provvedimento n.34599, assunto al protocollo del Dipartimento VII, in data 15/12/2004 con n° QC/42704 esprimeva parere negativo;
- In data 24/10/2007 la società proponente presentava al protocollo dell'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi il progetto di parcheggio del tipo tradizionale (prot. n°4570), quale variante sostanziale dell'intero intervento;
- il parcheggio di Piazza Trento, oggetto di realizzazione ai sensi dell'art.9, comma 4 dalla legge 122/89 "realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse", si trova all'interno di un'area inserita nel programma urbano parcheggi (P.U.P.), approvato dal Comune di Roma (Codice di intervento B1, 4-043);



- In data 09/04/2008, la Sovrintendenza Archeologica di Roma, con provvedimento n° 11101, rilasciava il proprio nulla osta all'intervento di piazza Trento, confermato anche successivamente con la nota n°2895 del 02/02/2009;
- con Ordinanza del Sindaco n° 236 del 03/12/2009, il Consiglio Comunale ha approvato il progetto;
- In data 23/02/2010 è stata stipulata Convenzione per la Concessione del diritto di superficie sull'area comunale e del relativo sottosuolo per la durata di 90 anni con atto del Notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep n°44259, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 5 il 11/03/2010 al n°325 e trascritto in data 11/03/2010 al n°14716 di formalità;
- In data 09/03/2010 è stata rilasciata con esito positivo la “Relazione Tecnico Illustrativa per la validazione del progetto strutturale” redatta dalla Commissione di Alta Vigilanza.
- In data 16/012/2010 è stato stipulato un Atto modificativo alla sopra menzionata Convenzione, a rogito del Notaio Ester Giordano, n°21167/1T, non trascritto.

### Convenzione

La convenzione ha per oggetto:

- la costituzione del diritto di superficie su un'area di proprietà comunale in favore della Società Ingg. Ettore e Guido Di Veroli – Impresa di Costruzioni a r.l.;
- la realizzazione e la gestione di un parcheggio ne sottosuolo dell'area di proprietà comunale, in coerenza con le caratteristiche definite dal progetto, approvato con l'Ordinanza Commisariale n.237 del 03/12/2009;
- la costituzione dei vincoli anche pertinenziali e di destinazione sui posti auto/moto del realizzando parcheggio.

La durata della Convenzione è pari a 90 anni ed il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie è determinato in € 398.958,43, calcolato sulla base dei parametri introdotti dalla deliberazione del Consiglio Comunale n°6/2006.





La Convenzione potrà essere revocata in caso di :

- Fallimento
- a) fallimento del concessionario e dei suoi aventi causa
- b) casi di liquidazione, concordato preventivo e denuncia al Tribunale di cui all'art.2409 del Codice Civile;
- Scioglimento della Società nei casi previsti dall'art.2484 del Codice civile
  - Trasformazione, fusione o scissione della società conseguente ai casi di cui sopra.

### Dati catastali

L'autorimessa si svilupperà in un'area iscritta nell'inventario dei beni immobili del Comune di Roma individuata al catasto terreni al Foglio n° 575 porzione senza particella, e pervenuta al patrimonio comunale con cessione del 28/04/1936 con atto a rogito del Notaio Balsi Agostino rep. n°18652.

## **2.3 Descrizione del progetto**

L'intervento progettuale consiste nella costruzione di un'autorimessa sotterranea, e nella sistemazione dell'area esterna superficiale.

Secondo quanto previsto nella Convenzione e nell'Ordinanza del Sindaco, il parcheggio si svilupperà su complessivi n°3 piani completamente interrati e l'accesso avverrà mediante due rampe.

Dovranno essere realizzati n°97 posti auto di cui n°59 pertinenziali con tipologia box, sei di questi con tipologia doppia, e n°32 posti auto a disposizione di privati senza vincolo di pertinenzialità, ed inoltre devono essere realizzati n°4 posti moto, per una superficie complessiva pari a 3.920,25 mq.

### Consistenza dell'autorimessa

Si riportano di seguito i dati di consistenza dell'autorimessa, come riportate nella perizia del 19/12/2011, redatta dallo Stimatore della Società.



- *Superficie coperta parcheggi* Mq. 3.920,25
- *Superficie area superficiale* Mq. 1.398,00
- *Volume parcheggi* Mc. 12.689,10 (11.556)
- *Volume area superficiale* Mc. 1.752,00
- *Piano S1: n°32 posti auto;*
- *Piano S2 e S3: n°59 box auto*  
n° 4 posti moto

## **2.4 Sintesi del metodo di stima**

In considerazione del fatto che l'iter amministrativo non è stato completato e che non è stato ancora rilasciato il permesso a costruire, nell'ipotesi di un possibile trasferimento della Convenzione ad altro soggetto attuatore, si ritiene congruo, in via cautelativa, stimare l'iniziativa considerando il solo valore del progetto presentato secondo le tariffe professionali maggiorato delle spese considerate al 30% per l'iter amministrativo comunque percorso.

## **2.5 Valutazione del progetto**

La valutazione del progetto viene effettuata, ai sensi del DECRETO-LEGGE 24 gennaio 2012, n. 1 art. 9, utilizzando in via indicativa la Tariffa professionale per Costruzioni edilizie calcolata in base al D.M. 140 del 20/07/2012. La parcella viene calcolata sulla base del costo di costruzione desunto attraverso un'analisi parametrica.

### Importo lavori

Viene stimato un importo per i lavori di costruzione dell'autorimessa interrata applicando il valore unitario di €/mc 150,00 al volume totale misurato ed un importo di €/mq 150,00 per la sistemazione esterna. Detti parametri sono stati verificati confrontando i costi di costruzione sostenuti in situazioni analoghe per costruzioni già realizzate.

### Realizzazione parcheggio

mc 12.689,10 x €/mc 150,00 = € 1.900.000,00 in c.t.



Sistemazione area superficiale

mq 1.398,00 x €/mq 150,00 = € 210.000,00 in c.t.

*TOTALE € 2.110.000,0 in c.t.*

Calcolo della tariffa professionale

In considerazione degli elaborati prodotti al fine di addivenire alla firma della Convenzione, si valutano le prestazioni relative a:

- Definizione delle premesse e fattibilità;
- Progettazione preliminare.



## Calcolo compenso professionale (D.M. 140 del 20 luglio 2012)

per le professioni dell'area tecnica (architetti, ingegneri, geologi, geometri, ...)

Determinazione dei parametri per la liquidazione da parte di un organo giurisdizionale dei compensi per le professioni regolarmente vigilate dal Ministero della giustizia, ai sensi dell'articolo 9 del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27.

Si applica alle professioni di agrotecnico e agrotecnico laureato, **architetto, pianificatore, paesaggista e conservatore**, biologo, chimico, dottore agronomo e dottore forestale, **geometra e geometra laureato, geologo, ingegnere**, perito agrario e perito agrario laureato, perito industriale e perito industriale laureato, tecnologo alimentare.

Valore dell'opera (V)	Categoria d'opera
2110000	Edilizia
Parametro sul valore dell'opera (P) $0.03 + 10 / V^{0.4} = 5.953160\%$	
Destinazione funzionale delle opere	
Inseadimenti produttivi per l'agricoltura, l'industria, l'artigianato - depositi	
Grado di complessità (G) da 0.70 a 1.00 : 0.85	

### Definizione delle premesse e fattibilità

- Qal.01: Relazione illustrativa (art. 14, comma 1, D.P.R. 207/2010) (Qal.01|0.045)
- Qal.02: Relazione illustrativa, Elaborati progettuali e tecnico economici (art. 14, comma 2, D.P.R. 207/2010) (Qal.02|0.090)
- Qal.03: Supporto al RUP: accertamenti e verifiche preliminari (Qal.03|0.020)

### Stime e valutazioni

#### Progettazione preliminare

- Obl.01: Relazioni, planimetrie, elaborati grafici (art.17, comma 1, lettere a), b), e), D.P.R. 207/2010) (Obl.01|0.090)
- Obl.02: Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto art.17, comma 1, lettere g), h), D.P.R. 207/2010) (Obl.02|0.010)
- Obl.03: Piano economico e finanziario di massima art.17, comma 4, D.P.R. 207/2010 - Art.164 D.Lgs.163/2006 - Art. 1, comma 3, All.XXI) (Obl.03|0.030)
- Obl.12: Studio di inserimento urbanistico.(Art.164, D.Lgs. 163/2006 - Art.1, comma 2, lettera l), all.XXI (Obl.12|0.030)

#### Progettazione definitiva

#### Progettazione esecutiva

#### Esecuzione dei lavori

#### Verifiche e collaudi

Prestazioni: Qal.01 Qal.02 Qal.03 Obl.01 Obl.02 Obl.03 Obl.12

Totale incidenze ( $\sum Q_i$ ) = 0.315

Compenso al netto di spese ed oneri (CP)  $V * P * G * \sum Q_i$

33,632.53

Importi parziali: 33,632.53

importo totale: 33,632.53

A tale importo occorre aggiungere le spese sostenute per l'iter amministrativo, che come già detto, vengono stimate in percentuale pari al 30% sul compenso totale.



Ovvero:

Spese sostenute:  $30\% * € 33.632,53 = € 10.089,75$

Totale:  $€ 33.632,53 + € 10.089,75 = € 43.722,29$

In cifra tonda € **44.000,00 (euro quarantaquattromila/00)**

## **2.6 Considerazioni sulla fattibilità dell'intervento**

In data 06/11/2017, il sottoscritto, si è recato presso l'ufficio Mobilità del Comune di Roma al fine di accertare i motivi per i quali l'intervento non è stato portato a compimento e la situazione normativa attuale per una possibile riattivazione del procedimento amministrativo.

Da un confronto con il tecnico responsabile, Ing. Marco Vona, è emerso che, sulla base delle indicazioni dell'Anac che recepisce quanto indicato nel nuovo codice degli appalti, oggi l'individuazione del soggetto attuatore deve necessariamente avvenire attraverso una gara di evidenza pubblica. Pertanto, poiché oggi l'affidatario della Convenzione non è più in grado di portare avanti l'iniziativa in questione e che, sulla base di quanto sopra espresso, essa non può essere trasferita direttamente ad altro soggetto, di fatto, anche in assenza di esplicito provvedimento di revoca, detta Convenzione perde di validità per impossibilità a procedere da parte del concessionario.

In merito poi alla possibilità di un utilizzo del progetto depositato ed approvato con Ordinanza n° 236/09 da porre a base di gara di affidamento ad evidenza pubblica, il Comune di Roma, nella persona dell'Ing. Vona, ha evidenziato l'inadeguatezza degli elaborati prodotti in riferimento a quanto richiesto dal nuovo Codice sugli Appalti per le opere pubbliche.



## 2.7 Conclusioni

In conclusione, sulla base dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che il ramo d'azienda costituito dall'intervento di realizzazione di un parcheggio in piazza Trento, proposto dalla Società assegnataria del PUP (Piazza Trento) teoricamente potrebbe avere un valore di € 44.000,00 (euro quarantaquattromila /00), stimato per la sola parte progettuale espletata applicando il D.M. 140/2012, ma che nella realtà, sulla base delle considerazioni espresse in merito alla impossibilità a proseguire l'iter amministrativo espressa dal dipartimento Mobilità del Comune di Roma, detto valore è da considerarsi nullo.

Roma, 27/12/2017

Ing. Marcello Scifoni



### ALLEGATI:

- **Allegato 1** - Ordinanza n° 236 del 03/12/2009 (approvazione progetto)
- **Allegato 2** – Convenzione di Concessione, Rep. n°44259, Racc. 23981
- **Allegato 3** – Atto modificativo di Convenzione, Rep. n°19701, Racc. n°5024

### **3. LOTTO 2- REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN PARCHEGGIO IN ROMA, PIAZZA TUSCOLO E VIA SOANA**

#### **3.1 Localizzazione dell'area di intervento e collegamenti**

Il sito oggetto dell'intervento è situato nel quartiere Appio Latino, in un'area centro-sud della città all'interno del Grande Raccordo Anulare, compresa tra Via Soana, Via Etruria e Via Britannia. Attualmente l'area superficiale è asfaltata, in quanto occupa parte della sede stradale, in parte è adibita a piazzale taxi e la porzione restante risulta pavimentata, con funzione di marciapiedi e piazza. Il terreno si presenta con un andamento pianeggiante e si trova localmente ad una quota pari a quella di Via Soana.

L'assetto urbanistico è ben equilibrato, con una rete viaria principale e secondaria che garantisce la connessione con il centro e la periferia, assicurata altresì dai mezzi pubblici di superficie e dalla presenza della metro.



La zona è caratterizzata da una urbanizzazione intensiva, con immobili prevalentemente a destinazione d'uso residenziali ed altezze fino a nove piani fuori terra. I piani terra di detti immobili sono destinati alle attività commerciali.

### **3.2 Aspetti tecnici ed amministrativi**

Il progetto risulta compreso nell'elenco degli interventi previsti nel Piano Urbano Parcheggi di Roma di cui alla L. 122/89 art.9 comma 4 e prevede la realizzazione di un parcheggio su due livelli completamente interrato ed la sistemazione dell'area superficiale.

#### Dati urbanistici ed edilizi

- il parcheggio di Piazza Tuscolo – Via Soana, oggetto di realizzazione ai sensi dell'art.9, comma 4 dalla legge 122/89 “realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse”, si trova all'interno di un'area inserita nel programma urbano parcheggi (P.U.P.), approvato dal Comune di Roma (Codice di intervento B1, 4-099);
- In data 24/10/2007 la società proponente presentava al protocollo dell'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi il progetto di parcheggio del tipo tradizionale (prot. n°4571);
- il progetto è stato esaminato nella Conferenza di Servizi permanente in data 30/10/2008 e ha acquisito i pareri favorevoli, con prescrizioni esibite;
- Con ordinanza del Commissario Delegato n°202 del 13/07/2009 il Comune di Roma ha approvato il progetto del parcheggio con Ordinanza n°129 del 27/11/2008;
- In data 04/08/2009 è stata stipulata Convenzione per la Concessione del diritto di superficie sull'area comunale con atto del Notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep n°43643 raccolta 23562, registrata in data 05/08/2009 al n°16771/1T e trascritta in data 05/08/2009 al n°16771 di formalità, tra il Comune di Roma e la Società Ingg.





Ettore e Guido Di Veroli, propedeutico alla realizzazione di un parcheggio di tipo tradizionale, in Roma, Piazza Tuscolo - Via Soana;

- Con ordinanza del Commissario Delegato n°333 del 14/07/2010 il Comune di Roma ha previsto una modifica della modalità di pagamento del corrispettivo del diritto di superficie, con aumento del numero di rate;
- In data 16/12/2010 è stato stipulato Atto modificativo alla sopra menzionata Convenzione, a rogito del Notaio Ester Giordano, n°19702, raccolta n° 5025, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Roma 4 il 29/12/2010 al n°21168;
- In data 20/05/2010 è stato presentato ricorso al TAR del Lazio per l’annullamento del provvedimento di approvazione del programma e dei relativi progetti, senza richiesta di sospensiva.
- In data 28/07/2010 è stata rilasciata “la relazione Tecnico Illustrativa per la validazione del progetto strutturale” redatta dalla Commissione di Alta Vigilanza;

### Convenzione

La convenzione ha per oggetto:

- la costituzione del diritto di superficie su un’area di proprietà comunale in favore della Società Ingg. Ettore e Guido Di Veroli – Impresa di Costruzioni a r.l.;
- la realizzazione e la gestione di un parcheggio ne sottosuolo dell’area di proprietà comunale, in coerenza con le caratteristiche definite dal progetto, approvato con l’Ordinanza Commisariale n.202 del 13/07/2009;
- la costituzione dei vincoli anche pertinenziali e di destinazione sui posti auto/moto del realizzando parcheggio.

La durata della Convenzione è pari a 90 anni ed il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie è determinato in € 537.375,32, calcolato sulla base dei parametri introdotti dalla deliberazione del Consiglio Comunale n°6/2006.

La Convenzione potrà essere revocata in caso di :



- Fallimento
  - c) fallimento del concessionario e dei suoi aventi causa
  - d) casi di liquidazione, concordato preventivo e denuncia al Tribunale di cui all'art.2409 del Codice Civile;
- Scioglimento della Società nei casi previsti dall'art.2484 del Codice civile
- Trasformazione, fusione o scissione della società conseguente ai casi di cui sopra.

#### Dati catastali

L'autorimessa si svilupperà in un'area iscritta nell'inventario dei beni immobili del Comune di Roma individuata al catasto terreni al Foglio n° 893 porzione senza particella, risultante di proprietà comunale come attestato dal Dipartimento III con nota 25297 del 3/11/2008, richiamata nell'ordinanza n°202/2009:

- relativamente all'area di piazza Tuscolo, in quanto iscritta nell'inventario del patrimonio del Comune di Roma, Libro A, quali beni del demanio mat. VBL 12630 ex codice mat. 10829;
- relativamente all'area di Via Soana, in quanto iscritta nell'inventario del patrimonio del Comune di Roma, Libro A, quali beni del demanio mat. VBL 12416 ex codice mat. 10091.

### **3.3 Descrizione del progetto**

L'intervento progettuale consiste nella costruzione di un'autorimessa sotterranea, e nella sistemazione dell'area esterna superficiale.

Secondo quanto previsto nella Convenzione e nell'Ordinanza del Sindaco, il parcheggio si svilupperà su complessivi n°2 piani completamente interrati e l'accesso avverrà mediante due rampe.

Dovranno essere realizzati n°212 posti auto di cui n°130 pertinenziali con tipologia box, n°16 posti auto pertinenziali e n°66 posti auto a disposizione di privati senza vincolo di pertinenzialità.



### Consistenza dell' autorimessa

Si riportano di seguito i dati di consistenza dell' autorimessa, come riportate nella perizia del 19/12/2011, redatta dallo Stimatore della Società.

- *Superficie coperta parcheggi* Mq. 7.179,00
- *Superficie area superficiale* Mq. 4.429,00
- *Volume parcheggi* Mc. 21.839,00
- *Volume area superficiale* Mc. 4.938,00
- *n°130 box auto pertinenziali;*
- *n°16 posti autopertinenziali;*
- *n°66 posti auto non pertinenziali.*

### **3.4 Sintesi del metodo di stima**

In considerazione del fatto che l' iter amministrativo non è ancora stato completato e che non è stato ancora rilasciato il permesso a costruire, nell' ipotesi di un possibile trasferimento della Convenzione ad altro soggetto attuatore, si ritiene congruo, in via cautelativa, stimare l' iniziativa considerando il solo valore del progetto presentato secondo le tariffe professionali maggiorato delle spese considerate al 30% per l' iter amministrativo comunque percorso.

### **3.5 Valutazione del progetto**

La valutazione del progetto viene effettuata, ai sensi del DECRETO-LEGGE 24 gennaio 2012, n. 1 art. 9, utilizzando in via indicativa la Tariffa professionale per Costruzioni edilizie calcolata in base al D.M. 140 del 20/07/2012. La parcella viene calcolata sulla base del costo di costruzione desunto attraverso un' analisi parametrica.



### Importo lavori

Viene stimato un importo per i lavori di costruzione dell'autorimessa interrata applicando il valore unitario di €/mc 150,00 al volume totale misurato ed un importo di €/mq 150,00 per la sistemazione esterna. Detti parametri sono stati verificati confrontando i costi di costruzione sostenuti in situazioni analoghe per costruzioni già realizzate.

#### *Realizzazione parcheggio*

mc 21.839,00 x €/mc 150,00 = € 3.280.000,00 in c.t.

#### *Sistemazione area superficiale*

mq 4.429,00 x €/mq 150,00 = € 670.0000,00 in c.t.

*TOTALE € 3.950.000,0 in c.t.*

### Calcolo della tariffa professionale

In considerazione degli elaborati prodotti al fine di addivenire alla firma della Convenzione si valutano le prestazioni relative a:

- Definizione delle premesse e fattibilità;
- Progettazione preliminare.



## Calcolo compenso professionale (D.M. 140 del 20 luglio 2012)

per le professioni dell'area tecnica (architetti, ingegneri, geologi, geometri, ...)

Determinazione dei parametri per la liquidazione da parte di un organo giurisdizionale dei compensi per le professioni regolarmente vigilate dal Ministero della giustizia, ai sensi dell'articolo 9 del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27.

Si applica alle professioni di agrotecnico e agrotecnico laureato, **architetto, pianificatore, paesaggista e conservatore**, biologo, chimico, dottore agronomo e dottore forestale, **geometra e geometra laureato, geologo, ingegnere**, perito agrario e perito agrario laureato, perito industriale e perito industriale laureato, tecnologo alimentare.

Valore dell'opera (V)  Categoria d'opera

Parametro sul valore dell'opera (P)  $0.03 + 10 / V^{0.4} = 5.298059\%$

Destinazione funzionale delle opere

Grado di complessità (G) da 0.70 a 1.00 :

### Definizione delle premesse e fattibilità

- Qal.01: Relazione illustrativa (art. 14, comma 1, D.P.R. 207/2010) (Qal.01|0.045)
- Qal.02: Relazione illustrativa, Elaborati progettuali e tecnico-economici (art. 14, comma 2, D.P.R. 207/2010) (Qal.02|0.090)
- Qal.03: Supporto al RUP: accertamenti e verifiche preliminari (Qal.03|0.020)

### Stime e valutazioni

#### Progettazione preliminare

- Obl.01: Relazioni, planimetrie, elaborati grafici (art.17, comma 1, lettere a), b), e), D.P.R. 207/2010) (Obl.01|0.090)
- Obl.02: Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto art.17, comma 1, lettere g), h), D.P.R. 207/2010) (Obl.02|0.010)
- Obl.03: Piano economico e finanziario di massima art.17, comma 4, D.P.R. 207/2010 - Art.164 D.Lgs.163/2006 - Art. 1, comma 3, AllXXI) (Obl.03|0.030)
- Obl.12: Studio di inserimento urbanistico.(Art.164, D.Lgs. 163/2006 - Art.1, comma 2, lettera l), all.XXI (Obl.12|0.030)

#### Progettazione definitiva

#### Progettazione esecutiva

#### Esecuzione dei lavori

#### Verifiche e collaudi

Prestazioni: Qal.01 Qal.02 Qal.03 Obl.01 Obl.02 Obl.03 Obl.12

Totale incidenze ( $\sum Qi$ ) = 0.315

Compenso al netto di spese ed oneri (CP)  $V * P * G * \sum Qi$

importi parziali: 56,032.93

A tale importo occorre aggiungere le spese sostenute per l'iter amministrativo, che come già detto, vengono stimate in percentuale pari al 30% sul compenso totale.



Ovvero:

Spese sostenute:  $30\% * € 56.032,93 = € 16.809,88$

Totale:  $€ 56.032,93 + € 16.809,88 = € 72.842,80$

**In cifra tonda € 73.000,00 (euro settantatremila/00).**

### **3.6 Considerazioni sulla fattibilità dell'intervento**

In data 06/11/2017, il sottoscritto, si è recato presso l'ufficio Mobilità del Comune di Roma al fine di accertare i motivi per i quali l'intervento non è stato portato a compimento e la situazione normativa attuale per una possibile riattivazione del procedimento amministrativo.

Da un confronto con il tecnico responsabile, Ing. Marco Vona, è emerso che, sulla base delle indicazioni dell'Anac che recepisce quanto indicato nel nuovo codice degli appalti, oggi l'individuazione del soggetto attuatore deve necessariamente avvenire attraverso una gara di evidenza pubblica. Pertanto, poiché oggi l'affidatario della Convenzione non è più in grado di portare avanti l'iniziativa in questione e che, sulla base di quanto sopra espresso, essa non può essere trasferita direttamente ad altro soggetto, di fatto, anche in assenza di esplicito provvedimento di revoca, detta Convenzione perde di validità per impossibilità a procedere da parte del concessionario.

In merito poi alla possibilità di un utilizzo del progetto depositato ed approvato con Ordinanza n° 129/08 da porre a base di gara di affidamento ad evidenza pubblica, il Comune di Roma, nella persona dell'Ing. Vona, ha evidenziato l'inadeguatezza degli elaborati prodotti in riferimento a quanto richiesto dal nuovo Codice sugli Appalti per le opere pubbliche.



### 3.7 Conclusioni

In conclusione, sulla base dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che il ramo d'azienda costituito dall'intervento di realizzazione di un parcheggio in Piazza Tuscolo – Via Soana, proposto dalla Società assegnataria del PUP (Piazza Tuscolo–Via Soana) teoricamente potrebbe avere un valore di € 73.000,00 (euro settantatremila/00), stimato per la sola parte progettuale espletata applicando il D.M. 140/2012, ma che nella realtà, sulla base delle considerazioni espresse in merito alla impossibilità a proseguire l'iter amministrativo espressa dal dipartimento Mobilità del Comune di Roma, detto valore è da considerarsi nullo.

Roma, 27/12/2017

Ing. Marcello Scifoni



#### ALLEGATI:

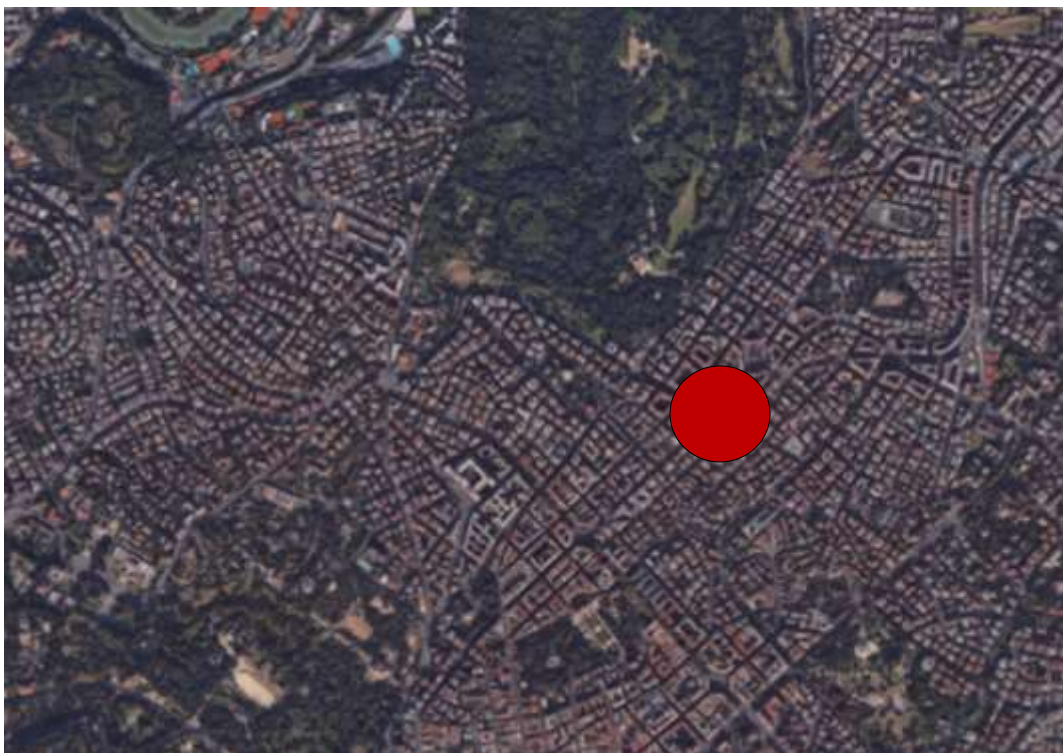
- **Allegato 1** – Ordinanza n° 202 del 13/07/2009 (approvazione progetto)
- **Allegato 2** – Convenzione di Concessione, Rep. n°43643, Racc. 23562
- **Allegato 3** - Atto modificativo di Convenzione, Rep. n°19702, Racc. n°5025

#### **4. LOTTO 3 – PROGETTO DI REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN PARCHEGGIO IN ROMA, VIA CHIANA**

##### **4.1 Localizzazione dell'area di intervento e collegamenti**

Il sito oggetto dell'intervento è situato nel quartiere Trieste, in un'area centro-nord della città all'interno del Grande Raccordo Anulare, compresa tra Via Salaria e Corso Trieste. Attualmente l'area superficiale è asfaltata, in quanto sede stradale, con la presenza altresì di marciapiedi e parcheggi oltre un'isola centrale destinata a parcheggi e caratterizzata dalla presenza di alberi.

L'assetto urbanistico è ben equilibrato, con una rete viaria principale e secondaria che garantisce la connessione con il centro e la periferia, assicurata altresì dai mezzi pubblici di superficie.



La zona è caratterizzata da una urbanizzazione intensiva, con immobili prevalentemente a destinazione d'uso residenziali ed altezze di cinque - sei piani fuori terra. I piani terra di detti immobili sono destinati alle attività commerciali.





## 4.2 Aspetti tecnici ed amministrativi

Il progetto risulta compreso nell'elenco degli interventi previsti nel Piano Urbano Parcheggi di Roma di cui alla L. 122/89 art.9 comma 4 e prevede la realizzazione di un parcheggio su tre livelli completamente interrati realizzati con la tecnica del "tunneling", per un numero totale di 300 posti auto.

### Dati urbanistici ed edilizi

- il parcheggio di Piazza Chiana è stato approvato con Ordinanza Del Commissario Delegato n° 52 del 27/07/2007, con la quale viene approvata la rimodulazione ed integrazione del Piano Parcheggi di cui alle Ordinanze Sindacali n°2 del 12 Ottobre 2006, n°6 del 23 Ottobre 2006 e n°31 del 21 maggio 2007, prevedendo l'inserimento di nuovi interventi, la nuova denominazione di alcuni interventi già inseriti;
- In data 18/06/2009 è stata presentata Domanda per la localizzazione del parcheggio di via Chiana, depositata presso l'Ufficio Parchegi del Comune di Roma, prot. EP/2009/2723;
- In data 30/11/2008 il Municipio II di Roma Capitale, esprime parere favorevole, prot. 59018, per la localizzazione del P.U.P. di via Chiana.

Non risulta alcun progetto edilizio presentato e dunque alcuna Convenzione stipulata con il Comune di Roma per la Concessione del diritto di superficie del sottosuolo dell'area.

### Dati catastali

L'autorimessa si svilupperà in un'area iscritta nell'inventario dei beni immobili del Comune di Roma individuata al catasto terreni al Foglio n° 571 porzione senza particella.



### **4.3 Descrizione del progetto**

L'intervento progettuale consiste nella realizzazione di un parcheggio interrato su tre piani interrati, per un totale di 300 posti auto, di cui n°120 posti auto a rotazione al primo piano interrato, n°90 posti auto pertinenziali con tipologia box al secondo piano interrato, e n°90 box auto pertinenziali al terzo piano interrato.

#### Consistenza dell'autorimessa

Si riportano di seguito i dati di consistenza dell'autorimessa, come riportate nella perizia del 19/12/2011, redatta dallo Stimatore della Società.

- *Superficie coperta parcheggi* Mq. 7.338,00
- *Superficie area superficiale* Mq. 3.645,00
- *Volume parcheggi* Mc. 21.967,00
- *Volume area superficiale* Mc. 6.645,00
- *Piano S1: n°120 posti auto a rotazione;*
- *Piano S2 : n°90 box auto pertinenziali;*
- *Piano S3: n°90 box auto pertinenziali.*

### **4.4 Sintesi del metodo di stima**

In considerazione del fatto che l'iter amministrativo non è ancora stato completato, che non è stato ancora presentato il progetto edilizio e che non è stata sottoscritta alcuna Convenzione con il Comune di Roma, nell'ipotesi di un possibile trasferimento ad altro soggetto attuatore, si ritiene congruo, in via cautelativa, stimare l'iniziativa considerando il solo valore del progetto presentato secondo le tariffe professionali maggiorato delle spese considerate al 10% per l'iter amministrativo comunque percorso.



#### **4.5 Valutazione del progetto**

La valutazione del progetto viene effettuata, ai sensi del DECRETO-LEGGE 24 gennaio 2012, n. 1 art. 9, utilizzando in via indicativa la Tariffa professionale per Costruzioni edilizie calcolata in base al D.M. 140 del 20/07/2012. La parcella viene calcolata sulla base del costo di costruzione desunto attraverso un'analisi parametrica.

##### Importo lavori

Viene stimato un importo per i lavori di costruzione dell'autorimessa interrata applicando il valore unitario di €/mc 150,00 al volume totale misurato ed un importo di €/mq 150,00 per la sistemazione esterna. Detti parametri sono stati verificati confrontando i costi di costruzione sostenuti in situazioni analoghe per costruzioni già realizzate.

##### *Realizzazione parcheggio*

mc 21.967,00 x €/mc 150,00 = € 3.300.000,00 in c.t.

##### *Sistemazione area superficiale*

mq 3.645,00 x €/mq 150,00 = € 545.000,00 in c.t.

*TOTALE € 3.845.000,00 in c.t.*

##### Calcolo della tariffa professionale

In considerazione del fatto che è stato eseguito solo uno studio preliminare necessario ad individuare la fattibilità dell'opera, si valutano solo le prestazioni relative a:

-Definizione delle premesse e fattibilità.



## Calcolo compenso professionale (D.M. 140 del 20 luglio 2012)

per le professioni dell'area tecnica (architetti, ingegneri, geologi, geometri, ...)

Determinazione dei parametri per la liquidazione da parte di un organo giurisdizionale dei compensi per le professioni regolarmente vigilate dal Ministero della giustizia, ai sensi dell'articolo 9 del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27.

Si applica alle professioni di agrotecnico e agrotecnico laureato, **architetto, pianificatore, paesaggista e conservatore**, biologo, chimico, dottore agronomo e dottore forestale, **geometra e geometra laureato, geologo, ingegnere**, perito agrario e perito agrario laureato, perito industriale e perito industriale laureato, tecnologo alimentare.

Valore dell'opera (V)  Categoria d'opera

Parametro sul valore dell'opera (P)  $0.03 + 10 / V^{0.4} = 5.322959\%$

Destinazione funzionale delle opere

Grado di complessità (G) da 0.70 a 1.00 :

### Definizione delle premesse e fattibilità

- Qal.01: Relazione illustrativa (art. 14, comma 1, D.P.R. 207/2010) (Qal.01|0.045)
- Qal.02: Relazione illustrativa, Elaborati progettuali e tecnico-economici (art. 14, comma 2, D.P.R. 207/2010) (Qal.02|0.090)
- Qal.03: Supporto al RUP: accertamenti e verifiche preliminari (Qal.03|0.020)

### Stime e valutazioni

Progettazione preliminare

Progettazione definitiva

Progettazione esecutiva

Esecuzione dei lavori

Verifiche e collaudi

Prestazioni: Qal.01 Qal.02 Qal.03

Totale incidenze ( $\sum Q_i$ ) = 0.155

Compenso al netto di spese ed oneri (CP)  $V * P * G * \sum Q_i$

Importi parziali: 26,964.98



A tale importo occorre aggiungere le spese sostenute per l'iter amministrativo, che come già detto, vengono stimate in percentuale pari al 10% sul compenso totale.

Ovvero:

Spese sostenute:  $10\% * € 26.964,98 = € 2.696,50$

Totale:  $€ 26.964,98 + € 2.696,50 = € 29.661,48$

**In cifra tonda € 30.000,00 (euro trentamila/00).**

#### **4.6 Considerazioni sulla fattibilità dell'intervento**

In data 06/11/2017, il sottoscritto, si è recato presso l'ufficio Mobilità del Comune di Roma al fine di accertare i motivi per i quali l'intervento non è stato portato a compimento e la situazione normativa attuale per una possibile riattivazione del procedimento amministrativo.

Da un confronto con il tecnico responsabile, Ing. Marco Vona, è emerso che sulla base delle indicazioni dell'Anac che recepisce quanto indicato nel nuovo codice degli appalti, oggi l'individuazione del soggetto attuatore deve necessariamente avvenire attraverso una gara di evidenza pubblica. Pertanto, poiché oggi l'affidatario dei diritti edificatori non è più in grado di portare avanti l'iniziativa in questione e poichè, sulla base di quanto sopra espresso, essi non possono essere trasferiti direttamente ad altro soggetto, e considerando altresì la mancata stipula di Convenzione, di fatto, l'iniziativa perde di validità per impossibilità a procedere.

Inoltre, anche la proposta di progetto presentata in data 18/06/2009 a corredo della Domanda per la localizzazione del parcheggio di via Chiana, depositata presso l'Ufficio Parcheggi del Comune di Roma, prot. EP/2009/2723, per la quale è stato ottenuto parere favorevole prot. 59018 in data 30/11/2008 dal Municipio II di Roma Capitale, oggi risulta inadeguata in riferimento a quanto richiesto dal nuovo Codice sugli Appalti per le opere pubbliche.



#### **4.7 Conclusioni**

In conclusione, sulla base dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che il ramo d'azienda costituito dall'intervento di realizzazione di un parcheggio in Via Chiana, proposto dalla Società assegnataria del PUP (Via Chiana) teoricamente potrebbe avere un valore di € 30.000,00 (euro trentamila/00), stimato per la sola parte progettuale espletata applicando il D.M. 140/2012, ma che nella realtà, sulla base delle considerazioni espresse in merito alla impossibilità a proseguire l'iter amministrativo espressa dal dipartimento Mobilità del Comune di Roma, detto valore è da considerarsi nullo.

Roma, 27/12/2017

Ing. Marcello Scifoni



ALLEGATI:

- **Allegato 1** - Ordinanza n° 52 del 27/07/2007
- **Allegato 2** – Parere favorevole per la localizzazione del P.U.P. via Chiana prot. 59018 del 30/11/2008

## **5. LOTTO 4 – PROGETTO DI REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN PARCHEGGIO IN ROMA, TRAFORO DI VIA MILANO**

### **5.1 Localizzazione dell'area di intervento e collegamenti**

Il sito oggetto dell'intervento è compreso nell'ambito del Rione II Trevi, nel territorio del Municipio I di Roma Capitale. L'area si trova al centro della città all'interno del Grande Raccordo Anulare, compresa tra Via Nazionale e via Piacenza. L'area di intervento è attualmente destinata a giardini pubblici adiacenti a via del Quirinale.

La zona risulta ben servita, con una rete viaria principale e secondaria che garantisce la connessione con il resto del centro e con la periferia.



## **5.2 Aspetti tecnici ed amministrativi**

Il progetto risulta compreso nell'elenco degli interventi previsti nel Piano Urbano Parcheggi di Roma di cui alla L. 122/89 art.9 comma 4, localizzato sull'area pubblica denominata "Giardino di Carlo Alberto al Quirinale" e prevede la realizzazione di un parcheggio su quattro livelli completamente interrati denominato "Traforo", per un numero massimo di 800 posti auto.

### Dati urbanistici ed edilizi

- il parcheggio di Via Milano è stato approvato con Ordinanza del Commissario Delegato n° 52 del 27/07/2007, con la quale viene approvata la rimodulazione ed integrazione del Piano Parcheggi di cui alle Ordinanze Sindacali n°2 del 12 Ottobre 2006, n°6 del 23 Ottobre 2006 e n°31 del 21 maggio 2007, prevedendo l'inserimento di nuovi interventi, la nuova denominazione di alcuni interventi già inseriti.
- In data 24 Ottobre 2007, è stato presentato il Progetto edilizio presso il Comune di Roma – Ufficio Extradipartimentale Parcheggi prot. EO/4572.

Non risulta alcuna Convenzione stipulata con il comune di Roma per la Concessione del diritto di superficie del sottosuolo dell'area, propedeutica al rilascio del Permesso a costruire.

### Dati catastali

L'autorimessa si svilupperà in un'area iscritta nell'inventario dei beni immobili del Comune di Roma individuata al catasto terreni al Foglio n° 488 porzione senza particella.

## **5.3 Descrizione del progetto**

L'intervento progettuale consiste nella realizzazione di un parcheggio interrato su quattro piani interrati, per un totale di 777 posti auto, di cui n° 306 box auto pertinenziali, n° 14 box auto doppi pertinenziali, n° 55 posti auto pertinenziali e n° 388 posti auto senza vincolo pertinenziale.





### Consistenza dell' autorimessa

Si riportano di seguito i dati di consistenza dell' autorimessa, come riportate nella perizia del 19/12/2011, redatta dallo Stimatore della Società.

- *Superficie coperta parcheggi Mq. 30.454,00*
- *Volume parcheggi Mc. 96.521,00*
- *n°306 box auto pertinenziali;*
- *n°28 box auto doppi pertinenziali;*
- *n° 55 posti auto pertinenziali;*
- *n°388 posti auto senza vincolo pertinenziale.*

### **5.4 Sintesi del metodo di stima**

In considerazione del fatto che l' iter amministrativo non è ancora stato completato e che non è stata sottoscritta alcuna Convenzione con il Comune di Roma, si ritiene congruo, in via cautelativa, stimare l' iniziativa considerando il solo valore del progetto presentato secondo le tariffe professionali maggiorato delle spese considerate al 10% per l' iter amministrativo comunque percorso.

### **5.5 Valutazione del progetto**

La valutazione del progetto viene effettuata, ai sensi del DECRETO-LEGGE 24 gennaio 2012, n. 1 art. 9, utilizzando in via indicativa la Tariffa professionale per Costruzioni edilizie calcolata in base al D.M. 140 del 20/07/2012. La parcella viene calcolata sulla base del costo di costruzione desunto attraverso un' analisi parametrica.

#### Importo lavori

Viene stimato un importo per i lavori di costruzione dell' autorimessa interrata applicando il valore unitario di €/mc 150,00 al volume totale misurato ed un importo di €/mq 150,00



per la sistemazione esterna. Detti parametri sono stati verificati confrontando i costi di costruzione sostenuti in situazioni analoghe per costruzioni già realizzate.

*Realizzazione parcheggio*

mc 96.521,00 x €/mc 150,00 = € 14.500.000,00 in c.t.

Calcolo della tariffa professionale

In considerazione del fatto che è stato eseguito solo uno studio preliminare necessario ad individuare la fattibilità dell'opera, si valutano solo le prestazioni relative a:

- Definizione delle premesse e fattibilità.



## Calcolo compenso professionale (D.M. 140 del 20 luglio 2012)

per le professioni dell' area tecnica (architetti, ingegneri, geologi, geometri, ...)

Determinazione dei parametri per la liquidazione da parte di un organo giurisdizionale dei compensi per le professioni regolarmente vigilate dal Ministero della giustizia, ai sensi dell'articolo 9 del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27.

Si applica alle professioni di agrotecnico e agrotecnico laureato, **architetto, pianificatore, paesaggista e conservatore**, biologo, chimico, dottore agronomo e dottore forestale, **geometra e geometra laureato, geologo, ingegnere**, perito agrario e perito agrario laureato, perito industriale e perito industriale laureato, tecnologo alimentare.

Valore dell'opera (V)      Categoria d'opera  
14500000      Edilizia

Parametro sul valore dell'opera (P)  $0.03 + 10 / V^{0.4} = 4.366007\%$

Destinazione funzionale delle opere  
Insediamenti produttivi per l'agricoltura, l'industria, l'artigianato - depositi

Grado di complessità (G) da 0.70 a 1.00 : 0.85

### Definizione delle premesse e fattibilità

- Qal.01: Relazione illustrativa (art. 14, comma 1, D.P.R. 207/2010) (Qal.01|0.045)
- Qal.02: Relazione illustrativa, Elaborati progettuali e tecnico economici (art. 14, comma 2, D.P.R. 207/2010) (Qal.02|0.090)
- Qal.03: Supporto al RUP: accertamenti e verifiche preliminari (Qal.03|0.020)

### Stime e valutazioni

Progettazione preliminare

Progettazione definitiva

Progettazione esecutiva

Esecuzione dei lavori

Verifiche e collaudi

Prestazioni: Qal.01 Qal.02 Qal.03

Totale incidenze ( $\sum Q_i$ ) = 0.155

Compenso al netto di spese ed oneri (CP)  $V * P * G * \sum Q_i$

83,407.10

importi parziali: 83,407.10

importo totale: 83,407.10



A tale importo occorre aggiungere le spese sostenute per l'iter amministrativo, che come già detto, vengono stimate in percentuale pari al 10% sul compenso totale.

Ovvero:

Spese sostenute:  $10\% * € 83.407,10 = € 8.340,71$

Totale:  $€ 83.407,10 + € 8.340,71 = € 91.747,81$

In cifra tonda € **92.000,00 (euro novantaduemila/00)**.

### **5.6 Considerazioni sulla fattibilità dell'intervento**

In data 06/11/2017, il sottoscritto, si è recato presso l'ufficio Mobilità del Comune di Roma al fine di accertare i motivi per i quali l'intervento non è stato portato a compimento e la situazione normativa attuale per una possibile riattivazione del procedimento amministrativo.

Da un confronto con il tecnico responsabile, Ing. Marco Vona, è emerso che sulla base delle indicazioni dell'Anac che recepisce quanto indicato nel nuovo codice degli appalti, oggi l'individuazione del soggetto attuatore deve necessariamente avvenire attraverso una gara di evidenza pubblica. Pertanto, poiché oggi l'affidatario dei diritti edificatori non è più in grado di portare avanti l'iniziativa in questione e poichè, sulla base di quanto sopra espresso, essi non possono essere trasferiti direttamente ad altro soggetto, e considerando altresì la mancata stipula di Convenzione, di fatto, l'iniziativa perde di validità per impossibilità a procedere.

In merito al progetto presentato in data 24 Ottobre 2007 prot. EO/4572 presso il Comune di Roma – Ufficio Extradipartimentale Parcheggi, il Comune di Roma, nella persona dell'Ing. Vona ha espresso l'inadeguatezza in riferimento a quanto richiesto dal nuovo Codice sugli Appalti per le opere pubbliche.



## 5.7 Conclusioni

In conclusione, sulla base dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che il ramo d'azienda costituito dall'intervento di realizzazione di un parcheggio "Traforo di Via Milano", proposto dalla Società assegnataria del PUP ("Traforo di Via Milano") teoricamente potrebbe avere un valore di € 92.000,00 (euro novantaduemila/00), stimato per la sola parte progettuale espletata applicando il D.M. 140/2012, ma che nella realtà, sulla base delle considerazioni espresse in merito alla impossibilità a proseguire l'iter amministrativo espressa dal dipartimento Mobilità del Comune di Roma, detto valore è da considerarsi nullo.

Roma, 27/12/2017

Ing. Marcello Scifoni



ALLEGATI:

- **Allegato 1** - Ordinanza n° 52 del 27/07/2007

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MARTA IENZI**

**CURATORI:                   AVV. MASSIMO PAGLIARI**  
**DOTT. LEONARDO QUAGLIATA**  
**FALLIMENTO N.79/2017**

**SOCIETA' INGG. ETTORE E GUIDO DI VEROLI IMPRESA DI**  
**COSTRUZIONI A R.L. in liquidazione**

**C. DIRITTI DI CUBATURA VANTATI SU AREE EDIFICABILI**

La presente relazione peritale è composta dei seguenti paragrafi:

- 1. Premessa**
- 2. LOTTO 5- Realizzazione di un intervento di recupero urbano denominato Acilia 6.2 non residenziale**
  - 2.1 Localizzazione dell'area assegnata e collegamenti
  - 2.2 Aspetti tecnici ed amministrativi
  - 2.3 Descrizione del progetto
  - 2.4 Sintesi del metodo di stima
  - 2.5 Valutazione del progetto
  - 2.6 Conclusioni
- 3. LOTTO 6- Realizzazione di un intervento di recupero urbano ricompreso nel programma "Fidene-Val Melaina n.3A"**
  - 3.1 Localizzazione dell'area assegnata e collegamenti
  - 3.2 Aspetti tecnici ed amministrativi
  - 3.3 Descrizione del progetto
  - 3.4 Sintesi del metodo di stima
  - 3.5 Valutazione del progetto



### 3.6 Conclusioni

#### **4. LOTTO 7- Realizzazione di un intervento di recupero urbano ricompreso nel programma “Fidene-Val Melaina n.3B”**

4.1 Localizzazione dell’area assegnata e collegamenti

4.2 Aspetti tecnici ed amministrativi

4.3 Descrizione del progetto

4.4 Sintesi del metodo di stima

4.5 Valutazione del progetto

4.6 Conclusioni

#### **5. LOTTO 8- Realizzazione di un intervento di edilizia convenzionata nell’ambito del piano di zona Anagnina**

5.1 Localizzazione dell’area assegnata e collegamenti

5.2 Aspetti tecnici ed amministrativi

5.3 Descrizione del progetto

5.4 Sintesi del metodo di stima

5.5 Valutazione del progetto

5.6 Conclusioni

#### **6. LOTTO 9- Progetto per la realizzazione di un complesso immobiliare in Roma, “Ponte di Nona – Lunghezza”.**

6.1 Localizzazione dell’area assegnata e collegamenti

6.2 Aspetti tecnici ed amministrativi

6.3 Descrizione del progetto

6.4 Sintesi del metodo di stima

6.5 Valutazione del progetto

6.6 Conclusioni

### **ALLEGATI**



## 1. Premessa

Per incarico conferito dal Giudice Dott.ssa Marta Ienzi in data 19/04/2017, su richiesta dei Curatori fallimentari Avv. Massimo Pagliari e Dott. Leonardo Quagliata, in relazione al Fallimento n. 79/2017 della “SOCIETA’ INGG. ETTORE E GUIDO DI VEROLI IMPRESA DI COSTRUZIONI A R.L.”, il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all’Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli n. 90, redige la seguente perizia al fine di determinare il valore dei seguenti rami di azienda della società fallita:

LOTTO 5- Realizzazione di un intervento di recupero urbano denominato Acilia 6.2 non residenziale

LOTTO 6- Realizzazione di un intervento di recupero urbano ricompreso nel programma “Fidene-Val Melaina n.3A”

LOTTO 7- Realizzazione di un intervento di recupero urbano ricompreso nel programma “Fidene-Val Melaina n.3B”

LOTTO 8- Realizzazione di un intervento di edilizia convenzionata nell’ambito del piano di zona Anagnina

LOTTO 9- Progetto per la realizzazione di un complesso immobiliare in Roma, “Ponte di Nona – Lunghezza”.

Pertanto sulla base della documentazione amministrativa, urbanistica e progettuale rinvenuta presso gli archivi della Società proponente, si è proceduto ad una verifica della fattibilità dei singoli progetti.



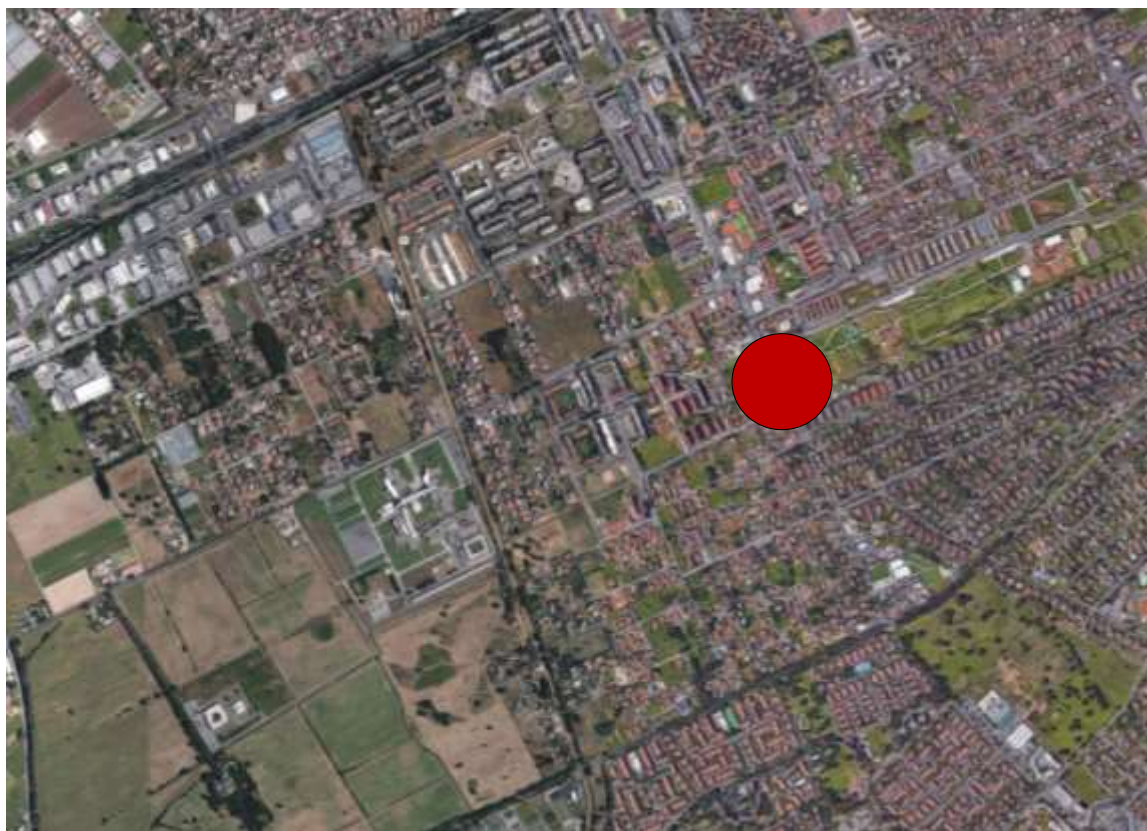


## **2. LOTTO 5 – REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI RECUPERO URBANO DENOMINATO ACILIA 6.2 NON RESIDENZIALE**

### **2.1 Localizzazione dell'area di intervento e collegamenti**

L'area oggetto di intervento è situata in via di Macchia Saponara, nel quartiere Acilia-Dragona appartenente al X Municipio di Roma Capitale, ed è inserita all'interno del Programma di Recupero Urbano "P.R.U. Acilia Dragona". L'ambito, localizzato nel settore sud-ovest di Roma, è compreso tra il fiume Tevere, la cintura verde della Riserva del Litorale Romano e la via Cristoforo Colombo.

Si tratta di un'area esterna al Raccordo Anulare, facilmente raggiungibile attraverso l'asse di collegamento della Colombo.



L'insediamento di Acilia si presenta come una zona disomogenea, dove si alternano blocchi di edilizia pubblica, villette abusive ed edifici privati. La rete stradale è incompleta e risultano assenti le connessioni interne.

Le principali linee di intervento previste da Roma Capitale sono: la valorizzazione dei beni naturalistici e storici presenti nell'area e la riorganizzazione urbanistica, attraverso la previsione di nuovi luoghi di aggregazione.

## **2.2 Aspetti tecnici ed amministrativi**

In data 20/02/1998 la società Ingg. Ettore e Guido Di Veroli a r.l. sottoscrive una richiesta di coordinamento con la società ISVEUR. Con tale atto la Società Di Veroli chiede di essere selezionata quale soggetto proponente per uno o più interventi del Programma coordinato che l'ISVEUR intende promuovere nell'ambito del bando di Confronto Concorrenziale (Del. C.C. n°41 del 24/02/1995) pubblicato il 4/11/1997, con particolare riferimento alle aree pubbliche trasformabili inserite nei programmi preliminari di intervento redatti dall'Amministrazione Comunale per i vari ambiti di recupero urbano.

Il programma edilizio in esame di iniziativa privata contraddistinto con il n°6.2 nella documentazione dell'Accordo di Programma risulta compreso nel Programma di Recupero Urbano Ambito territoriale Acilia Dragona, previsto dall'art.11 della L.493/93 approvato con Accordo di Programma Stipulato in data 01/12/2004, ratificato con Delibera di Consiglio Comunale n°308 del 21/12/2004 e definitivamente approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°87 del 2005, pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio n°11 del 20/04/2005.

In data 05/11/2010 con atto a rogito del Notaio Ungari Trasatti, rep. 45019, trascritto in data 16/1/2010 al n°18886 serie 1T, è stata stipulata la Convenzione Urbanistica con il Comune di Roma, con cui si è altresì regolamentata la realizzazione delle opere di urbanizzazione. La proposta privata "n.6.2" interessa un'area di proprietà di Roma Capitale e prevede la realizzazione di edifici a destinazione d'uso residenziale, terziario e



aree per standard pubblici che dovranno rimanere di proprietà di Roma Capitale. Specificatamente la proposta prevede la realizzazione di un edificio terziario privato con multisale, banca ed albergo oltre edilizia residenziale connessa al parco attrezzato e alla piazza pubblica.

Una porzione di detta proprietà di superficie pari a 3.059,00 mq e distinta al Catasto terreni del Comune di Roma al foglio 1075, part.lla 3299, 3300 e 3303 risulta illegittimamente occupata da terzi e pendono procedimenti presso il TAR Lazio.

Inoltre sull'area distinta al catasto terreni di Roma al foglio 1075, part.lla 3303, 632, 633, 634 pende un giudizio civile innanzi al Tribunale di Roma – Sezione distaccata di Ostia.

#### Dati catastali

Il programma edilizio si svilupperà in un'area iscritta nell'inventario dei beni del Comune di Roma in virtù dei seguenti atti:

- Convenzione per soppressione Ente S.M.I.R. del 16/02/1993, Notaio Picece;
- Determinazione Dirigenziale della U.T.O. del Municipio XIII n. 2121 del 30/07/2009 di acquisizione di diritto delle aree, oggetto di intervento edilizio illecito e di opere abusive sullo stesso realizzate, trascritta il 15/03/2010 al n°15357 di formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1.

L'intervento progettuale in esame si svilupperà su un'area (comparto Z2) di superficie pari a 3.058,0 mq, distinta al catasto terreni di Roma al foglio 1075, part.lla 3303, 632, 633, 634.

#### Oneri da versare per Costo di Costruzione e per Opere di Urbanizzazione

Gli oneri da corrispondere all'Amministrazione Comunale sono stabiliti all'art.8 della Convenzione stipulata e sono di seguito riportati:

Contributo Costo di Costruzione : € 348.000,00

Contributo oneri di urbanizzazione: € 481.988,05

Corrispettivo per trasferimento aree: € 1.098.292,16

per un totale di € 1.928.280,21



## 2.3 Descrizione del progetto

L'intervento progettuale in esame svilupperà una cubatura non residenziale pari a 10.000,00 mc pari ad una superficie utile lorda di pavimento pari a 3.125,00 mq.

Il comparto su cui è localizzato il programma include ulteriori 2.234,00 mc non residenziale di proprietà di terzi.

Il progetto prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica, all'interno della sagoma prevista dal planivolumetrico autorizzato, di dimensioni pari a 16 m x 50 , articolato su complessivi n°7 piani a destinazione d'uso albergo/residence.

### Consistenza dell'intervento

Si riportano di seguito i dati di consistenza, come riportati nella perizia del 19/12/2011, redatta dallo Stimatore della Società.

- *Volumetria di P.R.G.*                      *Mc. 10.000,00*
- *Superficie lorda P.R.G.*                *Mq. 3.125,00*

## 2.4 Sintesi del metodo di stima

E' stata effettuata un'indagine tecnico economica relativamente al mercato immobiliare per l'edilizia non residenziale nel quartiere Acilia - Dragona e sono state consultate alcune rilevazioni di organismi del settore; si è poi eseguita la valutazione delle cubature da atterrare con il criterio dell'incidenza delle aree sul valore dell'immobile realizzabile, sulla base della Delibera di Assegnazione del Comune di Roma, detraendo gli oneri per le urbanizzazioni primarie e secondarie nonché quelli da versare al Comune sul costo di costruzione.

Si è proceduto pertanto inizialmente alla stima delle costruzioni finite col metodo del "confronto" a corpo.



La validità del metodo sintetico o di confronto, nel caso specifico, trae origine dal principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute contrattazioni in una determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguente condizioni:

- eguale destinazione d'uso
- eguale area di mercato
- eguale periodo economico
- eguale classe economica e tipologia strutturale.

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche e le stesse caratteristiche estrinseche derivanti dall'ubicazione delle unità immobiliari nel contesto.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto 6.5, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

Inoltre viene poi eseguita una valutazione dei diritti volumetrici con il metodo del “costo di costruzione”.

Tale metodo consiste nell' eseguire un' analisi del costo necessario alla realizzazione delle costruzioni compresi tutti gli oneri derivanti dalle urbanizzazioni, dalle spese tecniche, di commercializzazione e dalle esposizioni finanziarie. Tale costo, incrementato di una percentuale per spese generali ed utili d'impresa consente di determinare il valore residuo delle aree edificabili per differenza con il profitto presunto dei manufatti costruiti.

La stima finale delle cubature da atterrare sarà quella ottenuta dalla media tra le valutazioni derivanti dall'applicazione dei due criteri adottati.



## 2.5 Valutazione del progetto

### Metodo di incidenza delle aree

Dall'indagine svolta visionando i prezzi richiesti dalle maggiori agenzie immobiliari e consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, è stato determinato un valore medio per le destinazioni d'uso terziario pari a €/mq 2.250,00.

Applicando alla Superficie Utile Lorda assegnata alla Società Ingg. Ettore e Guido Di Veroli a r.l. incrementata del 30% considerando altresì le superfici relative alle pertinenze quali balconi, terrazzi, giardini e posti auto, il valore unitario sopra determinato si avrà:

### SUL non residenziale

mq 3.125,00 x 1,30 x €/mq 2.25000 = € 9.140.625,00

### Valore delle cubature

Dato quindi il valore al finito di € 9.140.625,00 in considerazione delle caratteristiche della zona in esame una percentuale che oscilla dal 25% al 30% (valore medio 27,5) del valore al finito, si ottiene :

€ 9.140.625,00 x 0,275 = € 2.513.671,87

pari a circa 250 € /mc

A tale cifra occorre detrarre gli oneri da versare al Comune ovvero:

- Valore del terreno urbanizzato	€ 2.513.671,87
- a detrarre Contributo Costo di Costruzione + Oneri di Urbanizzazione e Corrispettivo + trasferimento aree	€ 1.928.280,21
TOTALE	€ 585.391,66

pari a circa 60,00 €/mc



### Metodo del costo di costruzione

Si valuta di seguito l'area utilizzando un diverso metodo che tiene conto degli effettivi utili derivanti dall'operazione di costruzione e vendita dei beni immobili.

Il valore dell'area risulterà dalla differenza tra il valore patrimoniale del costruito ed i costi da sostenere comprensivi degli utili d'impresa.

Ricavi dalla vendita della costruzione finita € 9.140.625,00

### Costi di realizzazione

Si valuta il costo di costruzione utilizzando un parametro unitario da applicare sulla SUL di €/mq 1.000,00.

a) Costo di costruzione mq 4.062,50 x €/mq 1.000,00 =	€ 4.065.000,00
b) Spese tecniche 10% circa	€ 400.000,00
c) Oneri di costruzione e di urbanizzazione e Corrispettivo trasferimento aree	€ 1.928.280,21
d) Oneri finanziari stimati(5% in 3 anni)	€ 958.992,03
e) Spese generali ed utili d'impresa 25% circa su a)	€ 1.016.250,00
f) Oneri di commercializzazione 1,5%	<u>€ 137.109,37</u>
Totale costi in c.t.	€ 8.505.631,61

Valore della differenza € 9.140.625,00 - € 8.505.631,61 = € 634.993,39

Dalla media dei due valori ottenuti con i due criteri adottati si ha:

(€ 585.391,66 + € 634.993,39) / 2 = **€ 610.000,00 in c.t.**

pari a circa 60 €/mc

In considerazione della complessità dell'operazione derivante da una Convenzione che prevede la realizzazione dell'edificio terziario su un'area parzialmente occupata illegittimamente da terzi, con progetti ancora da presentare per l'ottenimento dei permessi a costruire e pertanto dei lunghi tempi previsti prima di poter procedere alla realizzazione



della costruzione, si ritiene congruo applicare sul valore sopra determinato in via cautelativa un abbattimento in misura del 30% .

Pertanto il valore finale sarà pari a:

€ 610.000,00 - 30% = € 427.000,00

in cifra tonda € **430.000,00 (euro quattrocentotrentamila/00)**

## **2.6 Conclusioni**

In conclusione, sulla base dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che ai diritti volumetrici in esame vantati dalla Società Ingg. Ettore e Guido Di Veroli a r.l. nell'ambito dell'intervento di recupero urbano denominato Acilia 6.2, per la realizzazione di un edificio a destinazione d'uso residence considerato libero da pesi o vincoli di qualsiasi natura, possa attribuirsi tenendo conto degli opportuni arrotondamenti, il più probabile valore di mercato di € **430.000,00 (euro quattrocentotrentamila/00)**.

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al +/- 10%.

Roma, 27/12/2017

Ing. Marcello Scifoni



ALLEGATI:

- **Allegato 1** – Convenzione Urbanistica, Rep. 45019, Racc. 24566

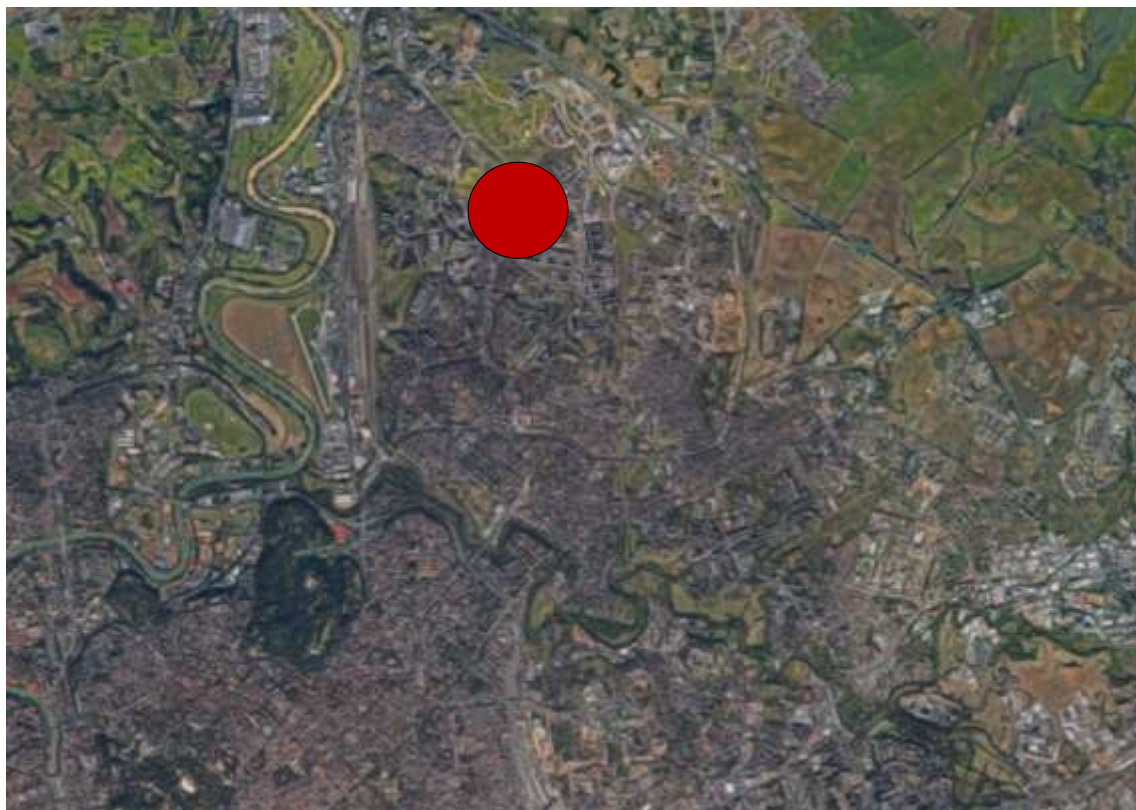


### **3. LOTTO 6 – REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI RECUPERO URBANO RICOMPRESO NEL PROGRAMMA “FIDENE-VAL MELAINA N.3A”**

#### **3.1 Localizzazione dell’area di intervento e collegamenti**

L’area oggetto del programma di recupero urbano “Fidene – Val Melaina” ricade nell’ambito del III Municipio di Roma Capitale all’interno del GRA tra Via Vigne Nuove e Via Gino Cervi a ridosso dei quartieri Serpentara e Tufello. E’ delimitata dalla via Salaria, da via Prati Fiscali e dalla via della Bufalotta, che rappresentano gli assi di collegamento con la città.

E’ una zona prevalentemente residenziale con edilizia sia pubblica che privata, caratterizzata dalla presenza di vaste aree di espansione urbana ricompresi in piani di edilizia pubblica in parte realizzati ed in parte in corso di realizzazione. Risultano però carenti i servizi pubblici e gli insediamenti produttivi e terziari.



### **3.2 Aspetti tecnici ed amministrativi**

In data 20/02/1998 la società Ingg. Ettore e Guido Di Veroli a r.l. sottoscrive una richiesta di coordinamento con la società ISVEUR. Con tale atto la Società Di Veroli chiede di essere selezionata quale soggetto proponente per uno o più interventi del Programma coordinato che l'ISVEUR intende promuovere nell'ambito del bando di Confronto Concorrenziale (Del. C.C. n°41 del 24/02/1995) pubblicato il 4/11/1997, con particolare riferimento alle aree pubbliche trasformabili inserite nei programmi preliminari di intervento redatti dall'Amministrazione Comunale per i vari ambiti di recupero urbano.

Il programma edilizio cui appartiene l'intervento privato in esame contraddistinto con il numero 3 A nell'accordo di programma, risulta compreso nell'ambito del Programma di recupero Urbano ambito territoriale Fidene Val Melaina, previsto dall'art. 11 della Legge 493/93 e approvato con Accordo di programma stipulato in data 01/04/2005 ratificato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n°101 del 20/03/2006.

La titolarità del programma è stata acquisita a seguito di un accordo privato del 25/06/1998, prot. 798, tra gli operatori che, tramite un raggruppamento temporaneo di imprese, hanno congiuntamente presentano la proposta di intervento ai sensi del Bando pubblico indetto dall'Amministrazione. Sulla base di tale accordo, le società proponenti potranno acquisire le porzioni di area pubblica dall'Amministrazione Comunale. Successivamente, solo dopo la presentazione dei progetti delle opere di urbanizzazione del Programma che dovranno essere realizzate a scapito delle quote di spettanza di ciascuno dei relativi oneri di urbanizzazione e dopo l'approvazione in Conferenza dei Servizi, si potrà procedere alla stipula della Convenzione Urbanistica con il Comune di Roma.

#### Dati catastali

L'intervento progettuale in esame si svilupperà su un'area di superficie pari a 30.341,00 mq.



### 3.3 Descrizione del progetto

La proposta privata identificata con il numero 3 A è prevista su un'area di proprietà comunale di superficie territoriale pari a 30.341,00 mq, svilupperà una cubatura pari a 38.200,00 mc, di cui 29.400,00 mc residenziale e 8.800,00 mc non residenziale, oltre la sistemazione a scomputo della piazza di Largo Lumière, la biblioteca – centro culturale e la sistemazione delle aree verdi del piano di zona.

Sulla base di quanto stabilito con l'accordo privato tra gli operatori, la Società "Ingg. Ettore e Guido Di Veroli Impresa di Costruzioni a r.l." detiene il 9,62% dell'operazione.

Ovvero, l'ambito di intervento da valutare riguarda la realizzazione di 2.828,00 mc residenziali e 847,00 mc di non residenziale. La proposta progettuale prevede un corpo di fabbrica, articolato su complessivi n°3 piani fuori terra ed un piano interrato e locali commerciali al piano terra.

#### Consistenza dell'intervento

Si riportano di seguito i dati di consistenza, come riportati nella perizia del 19/12/2011, redatta dallo Stimatore della Società.

▪ *Volumetria di P.R.G.*

*Residenziale:* *Mc* 2.828,00

*Non residenziale* *Mc* 847,00

▪ *Superficie lorda P.R.G.*

*Residenziale:* *Mq* 884,00

*Non residenziale* *Mq* 265,00

▪ *Superficie commerciale:.*

*Residenziale:* *Mq* 1.237,60

*Non residenziale* *Mq* 371,00



### **3.4 Sintesi del metodo di stima**

E' stata effettuata un'indagine tecnico economica relativamente al mercato immobiliare per l'edilizia abitativa e non nel quartiere Fidene - Val Melaina e sono state consultate alcune rilevazioni di organismi del settore; si è poi eseguita la valutazione delle cubature da atterrare con il criterio dell'incidenza delle aree sul valore dell'immobile realizzabile, sulla base della Delibera di Assegnazione del Comune di Roma, detraendo gli oneri per le urbanizzazioni primarie e secondarie nonché quelli da versare al Comune sul costo di costruzione.

Si è proceduto pertanto inizialmente alla stima delle costruzioni finite col metodo del "confronto" a corpo.

La validità del metodo sintetico o di confronto, nel caso specifico, trae origine dal principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute contrattazioni in una determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguente condizioni:

- eguale destinazione d'uso
- eguale area di mercato
- eguale periodo economico
- eguale classe economica e tipologia strutturale.

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche e le stesse caratteristiche estrinseche derivanti dall'ubicazione delle unità immobiliari nel contesto.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto 7.5, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.



Inoltre viene poi eseguita una valutazione dei diritti volumetrici con il metodo del “costo di costruzione”.

Tale metodo consiste nell’ eseguire un’ analisi del costo necessario alla realizzazione delle costruzioni compresi tutti gli oneri derivanti dalle urbanizzazioni, dalle spese tecniche, di commercializzazione e dalle esposizioni finanziarie. Tale costo, incrementato di una percentuale per spese generali ed utili d’impresa consente di determinare il valore residuo delle aree edificabili per differenza con il profitto presunto dei manufatti costruiti.

La stima finale delle cubature da atterrare sarà quella ottenuta dalla media tra le valutazioni derivanti dall’ applicazione dei due criteri adottati.

### **3.5 Valutazione del progetto e considerazioni in merito alla fattibilità**

#### Metodo di incidenza delle aree

Dall’ indagine svolta visionando i prezzi richiesti dalle maggiori agenzie immobiliari e consultati i dati riportati dall’ Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’ Agenzia del Territorio, sono stati determinati i valori medi per le destinazioni d’ uso residenziali e per le destinazioni d’ uso non residenziale (locali commerciali):

Residenziale €/mq 2.300,00

Non residenziale €/mq 1.900,00

Applicando alle Superfici Commerciali assegnate alla Società Ingg. Ettore e Guido Di Veroli a r.l., i rispettivi valori unitari sopra determinati si avrà:

#### SUL residenziale

mq 1.237,60 x €/mq 2.300,00 = € 2.846.480,00

#### SUL non residenziale

mq 371,00 x €/mq 1.900,00 = € 704.900,00

Totale: € 3.551.380,00



### Valore delle cubature

Dato quindi il valore al finito di € 3.551.380,00 ed assumendo come valore dell'area già urbanizzata, in considerazione delle caratteristiche della zona in esame una percentuale che oscilla dal 25% al 30% (valore medio 27,5) del valore al finito, si ottiene :

$$€ 3.551.380,00 \times 0,275 = € 976.629,50$$

pari a circa 265,00 € /mc

A tale cifra occorre detrarre gli oneri da versare al Comune.

Gli oneri da corrispondere all'Amministrazione Comunale sono stati calcolati in via preliminare e cautelativa sulla base di recenti Convenzioni stipulate con il Comune di Roma e valutati in €/mc 200,00.

Volumetria da realizzare: 3.675,00 mc

Contributo Costo di Costruzione e Contributo oneri di urbanizzazione:

$$3.675,00 \text{ mc} \times 200,00 \text{ €/mc} = 735.000,00 \text{ €}$$

- Valore del terreno urbanizzato	€ 976.629,50
- a detrarre Contributo Costo di Costruzione + Oneri di Urbanizzazione	<u>€ 735.000,00</u>
TOTALE	€ 241.629,50

pari a circa 65,00 €/mc

### Metodo costo di costruzione

Si valuta di seguito l'area utilizzando un diverso metodo che tiene conto degli effettivi utili derivanti dall'operazione di costruzione e vendita dei beni immobili.

Il valore dell'area risulterà dalla differenza tra il valore patrimoniale del costruito ed i costi da sostenere comprensivi degli utili d'impresa.



Ricavi dalla vendita della costruzione finita € 3.551.380,00

Costi di realizzazione

Si valuta il costo di costruzione utilizzando un parametro unitario da applicare sulla SUL di €/mq 1.000,00.

a) Costo di costruzione mq 1.608,00 x €/mq 1.000,00 =	€ 1.608.000,00
b) Spese tecniche 10% circa	€ 160.000,00
c) Oneri di costruzione e di urbanizzazione	€ 735.000,00
d) Oneri finanziari stimati(5% in 3 anni)	€ 375.450,00
e) Spese generali ed utili d'impresa 25% circa su a)	€ 402.000,00
f) Oneri di commercializzazione 1,5%	€ <u>53.000,00</u>
Totale costi in c.t.	€ 3.333.450,00

Valore della differenza € 3.551.380,00 - € 3.333.450,00 = € 217.930,00

Dalla media dei due valori ottenuti con i due criteri adottati si ha:

(€ 241.629,50 + € 217.930,00) / 2 = € **230.000,00 in c.t.**

pari a circa 65,00 €/mc

Alla data odierna, come già esposto nella presente relazione, non risulta alcun progetto presentato, né risulta stipulata alcuna Convenzione con il Comune di Roma. Di conseguenza non si è in grado di individuare i tempi (che saranno molto lunghi) e le modalità di approvazione del Piano di Recupero Urbano. Di fatto le cubature assegnate risultano semplicemente una indicazione che deve essere sviluppata sulla base di progetti specifici ancora tutti da predisporre ed approvare per la futura Convenzione. Anche gli oneri da sostenere sono stati ipotizzati ma dovranno essere confermati in sede di accordo con il Comune di Roma. In considerazione di queste incertezze, dei lunghi tempi necessari per completare l'iter amministrativo prima di poter iniziare le costruzioni, si



ritiene congruo applicare al valore sopra calcolato in via cautelativa un abbattimento nella misura del 50% e pertanto il valore dell'intervento risulterà:

€ 230.000,00 – 50 % = € **115.000,00 (euro centoquindicimila/00)**

### **3.6 Conclusioni**

In conclusione, sulla base dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che ai diritti volumetrici in esame vantati dalla Società Ingg. Ettore e Guido Di Veroli a r.l. nell'ambito dell'intervento di recupero urbano ricompreso nel programma Fidene – Val Melaina 3A, per la realizzazione di un edificio a destinazione d'uso residenziale e commerciale considerato libero da pesi o vincoli di qualsiasi natura, possa attribuirsi tenendo conto degli opportuni arrotondamenti, il più probabile valore di mercato di € **115.000,00 (euro centoquindicimila/00)**.

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al +/- 10%.

Roma, 27/12/2017

Ing. Marcello Scifoni



ALLEGATI:

- **Allegato 1-** Accordo di programma stipulato in data 01/04/2005 ratificato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n°101 del 20/03/2006



#### **4 - LOTTO 7 – REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI RECUPERO URBANO RICOMPRESO NEL PROGRAMMA “FIDENE-VAL MELAINA N.3B”**

##### **4.1 Localizzazione dell’area di intervento e collegamenti**

L’area oggetto del programma di recupero urbano “Fidene – Val Melaina” ricade nell’ambito del III Municipio di Roma Capitale all’interno del GRA tra Via Vigne Nuove e Via Antonio de Curtis e Via Monte Resegone a ridosso dei quartieri Talenti e Val Melaina. Si trova nel quadrante nord della città e si sviluppa lungo l’asse di Via Nomentana e di Via della Bufalotta.

E’ una zona prevalentemente residenziale con edilizia sia pubblica che privata, sono altresì presenti attività commerciali e direzionali.

La zona risulta ben servita, con una rete viaria principale e secondaria che garantisce la connessione con il centro della città.



## **4.2 Aspetti tecnici ed amministrativi**

In data 20/02/1998 la società Ingg. Ettore e Guido Di Veroli a r.l. sottoscrive una richiesta di coordinamento con la società ISVEUR. Con tale atto la Società Di Veroli chiede di essere selezionata quale soggetto proponente per uno o più interventi del Programma coordinato che l'ISVEUR intende promuovere nell'ambito del bando di Confronto Concorrenziale (Del. C.C. n°41 del 24/02/1995) pubblicato il 4/11/1997, con particolare riferimento alle aree pubbliche trasformabili inserite nei programmi preliminari di intervento redatti dall'Amministrazione Comunale per i vari ambiti di recupero urbano.

Il programma edilizio cui appartiene l'intervento privato in esame contraddistinto con il numero 3 B nell'accordo di programma, risulta compreso nell'ambito del Programma di recupero Urbano ambito territoriale Fidene Val Melaina, previsto dall'art. 11 della Legge 493/93 e approvato con Accordo di programma stipulato in data 01/04/2005 ratificato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n°101 del 20/03/2006.

La titolarità del programma è stata acquisita successivamente ad un accordo privato del 25/06/1998 prot. 798, tra gli operatori che, tramite un raggruppamento temporaneo di imprese, congiuntamente hanno presentato la proposta di intervento ai sensi del Bando pubblico indetto dall'Amministrazione. La Società "Ingg. Ettore e Guido Di Veroli Impresa di Costruzioni a r.l." possiede una partecipazione pari al 9,62% . Sulla base di tale accordo, le società proponenti potranno acquisire le porzioni di area pubblica dall'Amministrazione Comunale. Successivamente, solo dopo la presentazione dei progetti delle opere di urbanizzazione del Programma che dovranno essere realizzate a scomputo delle quote di spettanza di ciascuno dei relativi oneri di urbanizzazione e dopo l'approvazione in Conferenza dei Servizi, si potrà procedere alla stipula della Convenzione Urbanistica con il Comune di Roma.

L'area risulta di proprietà dell'ATER ed a seguito dell'esercizio del diritto di opzione per l'acquisto da parte delle imprese titolari della proposta, pende un contenzioso (Tribunale civile di Roma) per effetto della sentenza n°14216 emessa in data 25/07/2009.



In tale Contenzioso, l'ATER ha chiamato il Comune di Roma, nel presupposto della proprietà comunale delle aree.

#### Dati catastali

L'intervento progettuale in esame si svilupperà su un'area di superficie pari a 31.000,00 mq.

### **4.3 Descrizione del progetto**

La proposta privata identificata con il numero 3 B è prevista su un'area di proprietà ATER di superficie territoriale pari a 31.000,00 mq, svilupperà una cubatura pari a 43.796,00 mc, di cui 34.346,00 mc residenziale e 9.450,00 mc non residenziale, oltre la sistemazione a scomputo della piazza di Vigne Nuove e le attrezzature collettive.

Sulla base di quanto stabilito con l'accordo privato tra gli operatori, la Società "Ingg. Ettore e Guido Di Veroli Impresa di Costruzioni a r.l." detiene il 9,62% dell'operazione.

Ovvero, l'ambito di intervento da valutare riguarda la realizzazione di 3.304,00 mc residenziali e 909,00 mc di non residenziale. La proposta progettuale prevede un corpo di fabbrica, articolato su complessivi n°3 piani fuori terra ed un piano interrato, al piano terra sono previsti dei locali commerciali.

#### Consistenza dell'intervento

Si riportano di seguito i dati di consistenza, come riportati nella perizia del 19/12/2011, redatta dallo Stimatore della Società.

- *Volumetria di P.R.G.*

*Residenziale:* *Mc* 3.304,00

*Non residenziale* *Mc* 909,00

- *Superficie lorda P.R.G.*

*Residenziale:* *Mq* 1.033,00

*Non residenziale* *Mq* 275,00



▪ *Superficie commerciale:*

*Residenziale:* Mq 1.446,00

*Non residenziale* Mq 386,00

#### **4.4 Sintesi del metodo di stima**

E' stata effettuata un'indagine tecnico economica relativamente al mercato immobiliare per l'edilizia abitativa e non nel quartiere Fidene - Val Melaina (Nuovo Salario -Prati Fiscali) e sono state consultate alcune rilevazioni di organismi del settore; si è poi eseguita la valutazione delle cubature da atterrare con il criterio dell'incidenza delle aree sul valore dell'immobile realizzabile, sulla base della Delibera di Assegnazione del Comune di Roma, detraendo gli oneri per le urbanizzazioni primarie e secondarie nonché quelli da versare al Comune sul costo di costruzione.

Si è proceduto pertanto inizialmente alla stima delle costruzioni finite col metodo del "confronto" a corpo.

La validità del metodo sintetico o di confronto, nel caso specifico, trae origine dal principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute contrattazioni in una determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguente condizioni:

- eguale destinazione d'uso
- eguale area di mercato
- eguale periodo economico
- eguale classe economica e tipologia strutturale.

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche e le



stesse caratteristiche estrinseche derivanti dall'ubicazione delle unità immobiliari nel contesto.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto 8.5, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

Inoltre viene poi eseguita una valutazione dei diritti volumetrici con il metodo del “costo di costruzione”.

Tale metodo consiste nell’ eseguire un’ analisi del costo necessario alla realizzazione delle costruzioni compresi tutti gli oneri derivanti dalle urbanizzazioni, dalle spese tecniche, di commercializzazione e dalle esposizioni finanziarie. Tale costo, incrementato di una percentuale per spese generali ed utili d’impresa consente di determinare il valore residuo delle aree edificabili per differenza con il profitto presunto dei manufatti costruiti.

La stima finale delle cubature da atterrare sarà quella ottenuta dalla media tra le valutazioni derivanti dall’applicazione dei due criteri adottati.

#### **4.5 Valutazione del progetto e considerazioni in merito alla fattibilità**

##### Metodo indicidenza delle aree

Dall'indagine svolta visionando i prezzi richiesti dalle maggiori agenzie immobiliari e consultati i dati riportati dall’ Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’ Agenzia del Territorio, sono stati determinati i valori medi per le destinazioni d’uso residenziali e per le destinazioni d’uso non residenziale (locali commerciali):

Residenziale €/mq 2.300,00

Non residenziale €/mq 2.000,00

Applicando alle Superfici Commerciali assegnate alla Società Ingg. Ettore e Guido Di Veroli a r.l., i rispettivi valori unitari sopra determinati si avrà:

##### SUL residenziale

mq 1.446,00 x €/mq 2.300,00 = € 3.325.800,00

##### SUL non residenziale

mq 386,00 x €/mq 2.000,00 = € 772.000,00



Totale: € 4.097.800,00

Valore delle cubature

Dato quindi il valore al finito di € 4.097.800,00 ed assumendo come valore dell'area già urbanizzata, in considerazione delle caratteristiche della zona in esame e degli oneri da versare al Comune di Roma una percentuale che oscilla dal 25% al 30% del valore al finito, ed assunta una percentuale media del 27,5 , si ottiene :

$$€ 4.097.800,00 \times 0,275 = € 1.126.895,00$$

pari a circa 260,00 € /mc

A tale cifra occorre detrarre gli oneri da versare al Comune.

Gli oneri da corrispondere all'Amministrazione Comunale sono stati calcolati in via preliminare e cautelativa sulla base di recenti Convenzioni stipulate con il Comune di Roma e valutati in €/mc 200,00.

Volumetria da realizzare: 4.213,00 mc

Contributo Costo di Costruzione e Contributo oneri di urbanizzazione:

$$4.213,00 \text{ mc} \times 200,00 \text{ €/mc} = € 842.600,00$$

- Valore del terreno urbanizzato	€ 1.126.895,00
- a detrarre Contributo Costo di Costruzione	
Oneri di Urbanizzazione	<u>€ 842.600,00</u>
TOTALE	€ 284.295,00

pari a circa 70,00 €/mc

Metodo costo di costruzione

Si valuta di seguito l'area utilizzando un diverso metodo che tiene conto degli effettivi utili derivanti dall'operazione di costruzione e vendita dei beni immobili.



Il valore dell'area risulterà dalla differenza tra il valore patrimoniale del costruito ed i costi da sostenere comprensivi degli utili d'impresa.

Ricavi dalla vendita della costruzione finita € 4.097.800,00

Costi di realizzazione

Si valuta il costo di costruzione utilizzando un parametro unitario da applicare sulla SUL di €/mq 1.000,00.

a) Costo di costruzione mq 1.832,00 x €/mq 1.000,00 =	€ 1.832.000,00
b) Spese tecniche 10% circa	€ 180.000,00
c) Oneri di costruzione e di urbanizzazione	€ 842.600,00
d) Oneri finanziari stimati(5% in 3 anni)	€ 428.190,00
e) Spese generali ed utili d'impresa 25% circa su a)	€ 458.000,00
f) Oneri di commercializzazione 1,5%	<u>€ 61.000,00</u>
Totale costi in c.t.	€ 3.801.790,00

Valore della differenza € 4.097.800,00- € 3.801.790,00 = € 296.010,00

Dalla media dei due valori ottenuti con i due criteri adottati si ha:

$(€ 284.295,00 + € 296.010,00) / 2 = € 290.000,00$  in c.t.

pari a circa 70,00 €/mc

Alla data odierna, come già esposto nella presente relazione, non risulta alcun progetto presentato, né risulta stipulata alcuna Convenzione con il Comune di Roma. Di conseguenza non si è in grado di individuare i tempi (che saranno molto lunghi) e le modalità di approvazione del Piano di Recupero Urbano, e di fatto le cubature assegnate risultano semplicemente una indicazione che deve essere sviluppata sulla base di progetti specifici ancora tutti da predisporre ed approvare per la futura Convenzione. Anche gli oneri da sostenere sono stati ipotizzati ma dovranno essere confermati in sede di accordo



con il Comune di Roma. In considerazione di queste incertezze, dei lunghi tempi necessari per completare l'iter amministrativo prima di poter iniziare le costruzioni, si ritiene congruo applicare al valore sopra calcolato in via cautelativa un abbattimento nella misura del 50% e pertanto il valore dell'intervento risulterà:

€ 290.000,00 – 50 % = € **145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/00)**

#### **4.6 Conclusioni**

In conclusione, sulla base dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che ai diritti volumetrici in esame vantati dalla Società Ingg. Ettore e Guido Di Veroli a r.l. nell'ambito dell'intervento di recupero urbano ricompreso nel programma Fidene – Val Melaina 3B, per la realizzazione di un edificio a destinazione d'uso residenziale e commerciale considerato libero da pesi o vincoli di qualsiasi natura, possa attribuirsi tenendo conto degli opportuni arrotondamenti, il più probabile valore di mercato di € **145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/00)**.

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al +/- 10%.

Roma, 27/12/2017

Ing. Marcello Scifoni



ALLEGATI:

- **Allegato 1** - Accordo di programma stipulato in data 01/04/2005 ratificato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n°101 del 20/03/2006



## **5 - LOTTO 8 – REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA NELL'AMBITO DEL PIANO DI ZONA ANAGNINA**

### **5.1 Localizzazione dell'area di intervento e collegamenti**

L'area oggetto del Piano di Zona Anagnina 1, ricade nell'ambito del Municipio VII di Roma Capitale, nel quadrante sud-est della città, a ridosso del GRA, tra via Anagnina e via Tuscolana.

E' una zona prevalentemente residenziale, e le tipologie edilizie principali sono la palazzina con giardini e i villini plurifamiliari. Sono inoltre presenti numerose attività terziarie.

La zona risulta ben servita grazie alla viabilità di settore che permette il collegamento della via Anagnina con l'asse autostradale Roma – Napoli (A1) e alla viabilità su gomma oltre alla linea A della metropolitana che garantiscono la connessione con il centro della città.



## 5.2 *Aspetti tecnici ed amministrativi*

In data 20/02/1998 la Società “Ingg. Ettore e Guido Di Veroli Impresa di Costruzioni a r.l.” sottoscrive una richiesta di coordinamento con la società ISVEUR. Con tale atto la Società Di Veroli chiede di essere selezionata quale soggetto proponente per uno o più interventi del Programma coordinato che l’ISVEUR intende promuovere nell’ambito del bando di Confronto Concorrenziale (Del. C.C. n°41 del 24/02/1995) pubblicato il 4/11/1997, con particolare riferimento alle aree pubbliche trasformabili inserite nei programmi preliminari di intervento redatti dall’Amministrazione Comunale per i vari ambiti di recupero urbano.

Il Piano di Zona Anagnina I è stato approvato con Delibera della Giunta Regione Lazio n°977 del 29/11/2007. Il Piano fu adottato dal Comune nell’ambito della XXVIII variante Integrativa Sostitutiva del II P.E.E.P. in variante al PRG da zone E1, N3 e N a zone E3. Le zone E3 sono zone destinate all’edilizia economica e popolare ai sensi della L. 167/62. Ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione e dunque alla realizzazione delle stesse si è provveduto alla costituzione del Consorzio Anagnina Alfa, unitamente ad altri operatori.

Con delibera di giunta Comunale n°126 del 05/05/2010 vengono assegnate le cubature previste in diritto di proprietà e/o superficie a favore di Imprese e cooperative edilizie per la realizzazione di interventi a credito ordinario. Viene inoltre fissato il contributo totale per oneri di urbanizzazioni per le assegnazioni delle aree, per complessivi € 13.017.538,56, ed in particolare il contributo spettante alla Società Ingg. Ettore e Guido Di Veroli Impresa di Costruzioni a r.l. risulta pari a € 387.760,59. Ed infine sempre con la Delibera di cui sopra, si autorizza la stipula della convenzione tra l’Amministrazione Comunale e le Società aggiudicatarie di cubature.

Il programma di intervento relativamente alla Società “Ingg. Ettore e Guido Di Veroli Impresa di Costruzioni a r.l.” prevede la realizzazione di mc 5.698,00 residenziali nell’ambito del Comparto I/p e mc 805 mc non residenziali nell’area del Comparto O/p.



- in data 31/05/2010 con prot. n° 36097 viene depositato il progetto edilizio ai fini del rilascio del Permesso a costruire
- in data 26/05/2011 con prot. n° 41718 viene depositato il progetto Nuovi Tipi dello stesso progetto e della planimetria di coordinamento con il Consorzio Tuscolano Soc. Coop. Ed.

Per la formale cessione delle aree dei Comparti in diritto di proprietà si dovrà procedere alla stipula di apposita Convenzione con il Comune di Roma sulla base dello schema approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°31/2007.

In data 31/03/2011 la società “Ingg. Ettore e Guido Di Veroli Impresa di Costruzioni a r.l.” ha presentato istanza al Comune di Roma per la trasformazione della volumetria non residenziale in residenziale, ai sensi della delibera n°126 del 05/05/2010.

In data 05/07/2011 la Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma, ha rilasciato il N.O. di competenza (D.lgs n°42/2004).

In data 22/05/2011 il Giudice Aldo Morgigni ordina il sequestro preventivo del fondo, in quanto esponenti politici del Comune di Frascati denunciarono le modalità di acquisizione di un’area ricadente nel comune di Frascati, avvenuta senza rispettare le ordinarie procedure espropriative.

Nel mese di settembre 2017 si è concluso il processo con il non luogo a procedere per insussistenza del fatto, ed inoltre è stato ordinato il dissequestro del terreno.

In data 08/12/2017 è stato fissato un incontro presso gli Uffici di Roma Capitale per riavviare l’attuazione del Piano di zona. Pertanto, poichè alla data odierna la Delibera n°126 del 05/05/2010 risulta scaduta, per poter chiedere la riassegnazione delle aree, occorre presentare una istanza di riassegnazione a Roma Capitale.

#### Dati catastali e provenienza

Il contesto fondiario è stato ceduto dal Comune di Frascati al Comune di Roma in forza dell’atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 44159, racc. n° 23922 del 28/01/2010. L’area fondiaria si sviluppa per complessivi mq 205.817,00 e risulta distinta al catasto terreni del Comune di Roma come di seguito riportato:



- allegato 908, part.IIa 1031 (già 774/a ex 9/a) di ettari 9.73.73;
- allegato 907, part.IIa 777 (già 339/a) di ettari 1.81.64;
- allegato 907, part.IIa 779 (già 10/a) di ettari 9.02.80.

### 5.3 Descrizione del progetto

La proposta edilizia prevede la realizzazione di mc 5.698,00 residenziali nell'area di Comparto I/p e mc 805,00 di non residenziale nell'area di Comparto O/p.

Il progetto prevede la realizzazione di unità immobiliari in una palazzina di 4 piani fuori terra ed un piano interrato da destinare a garage e cantine.

#### Consistenza dell'intervento

Le consistenze sono state calcolate sulla base del progetto presentato in data 31/05/2010.

La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso. La stima è stata effettuata considerando tutte le unità immobiliari allo stato di finito abitabile.

#### ▪ *Superficie residenziale*

Appartamenti:  $1.997,38 \text{ mq} * 1,00 = 1.997,38 \text{ mq}$

Balconi/terrazzi:  $93,53 \text{ mq} * 0,30 = 28,05 \text{ mq}$

Soffitte:  $180,00 \text{ mq} * 0,50 = 90,00 \text{ mq}$

Posti auto:  $382,60 \text{ mq} * 0,30 = 114,78 \text{ mq}$

Cantine:  $181,60 \text{ mq} * 0,25 = 45,40 \text{ mq}$

*Totale:* 2.275,61 mq

#### ▪ *Superficie commerciale:*

*Non residenziale* 327,00 mq

### 5.4 Sintesi del metodo di stima

E' stata effettuata un'indagine tecnico economica relativamente al mercato immobiliare per l'edilizia abitativa e non nella zona di Morena - Casal Morena (via Casal Morena) e



sono state consultate alcune rilevazioni di organismi del settore; si è poi eseguita la valutazione delle cubature da atterrare con il criterio dell'incidenza delle aree sul valore dell'immobile realizzabile, sulla base della Delibera di Assegnazione del Comune di Roma, detraendo gli oneri per le urbanizzazioni primarie e secondarie nonché quelli da versare al Comune sul costo di costruzione.

Si è proceduto pertanto inizialmente alla stima delle costruzioni finite col metodo del "confronto" a corpo.

La validità del metodo sintetico o di confronto, nel caso specifico, trae origine dal principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute contrattazioni in una determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguente condizioni:

- eguale destinazione d'uso
- eguale area di mercato
- eguale periodo economico
- eguale classe economica e tipologia strutturale.

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche e le stesse caratteristiche estrinseche derivanti dall'ubicazione delle unità immobiliari nel contesto.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto 9.5, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

E' stata inoltre eseguita una seconda valutazione dei diritti volumetrici con il metodo del "costo di costruzione".

Tale metodo consiste nell'effettuare un'analisi del costo necessario alla realizzazione delle costruzioni compresi tutti gli oneri derivanti dalle urbanizzazioni, dalle spese tecniche, di commercializzazione e dalle esposizioni finanziarie. Tale costo, incrementato



di una percentuale per spese generali ed utili d'impresa consente di determinare il valore residuo delle aree edificabili per differenza con il profitto presunto dei manufatti costruiti. La stima finale delle cubature da atterrare sarà quella ottenuta dalla media tra le valutazioni derivanti dall'applicazione dei due criteri adottati.

## **5.5 Valutazione del progetto**

### Metodo indicenza delle aree

Dall'indagine svolta visionando i prezzi richiesti dalle maggiori agenzie immobiliari e consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, sono stati determinati i valori medi per le destinazioni d'uso residenziali e per le destinazioni d'uso non residenziale (locali commerciali) :

Abitazioni di tipo economico €/mq 2.000,00 (vedi allegato)

Non residenziale €/mq 1.500,00 (vedi allegato)

Applicando alle Superfici ragguagliate come da prospetto al paragrafo 9.3 di competenza della Società Ingg. Ettore e Guido Di Veroli a r.l., i rispettivi valori unitari sopra determinati si avrà:

### SUL residenziale

mq 2.275,61 x €/mq 2.000,00 = € 4.551.220,00

### SUL non residenziale

mq 327,00 x €/mq 1.500,00 = € 490.500,00

Totale: € 5.041.720,00

### Valore delle cubature

Dato quindi il valore al finito di € 5.041.720,00 ed assumendo come valore dell'area già urbanizzata, in considerazione delle caratteristiche della zona in una percentuale che pari al 20% del valore al finito, si ottiene :

€ 5.041.720,00 x 0,20 = € 1.008.344,00

pari a circa 155,00 € /mc



A tale cifra occorre detrarre gli oneri da versare al Comune per il costo di urbanizzazioni, indicate nella Delibera n°126 del 05/05/2010 e pari a € 378.760,59.

- Valore del terreno urbanizzato	€ 1.008.344,00
- a detrarre Oneri di Urbanizzazione	€ <u>378.760,59</u>
TOTALE	€ 620.583,41

pari a circa 95,00 €/mq

#### Metodo costo di costruzione

Si valuta di seguito l'area utilizzando un diverso metodo che tiene conto degli effettivi utili derivanti dall'operazione di costruzione e vendita dei beni immobili.

Il valore dell'area risulterà dalla differenza tra il valore patrimoniale del costruito ed i costi da sostenere comprensivi degli utili d'impresa.

Ricavi dalla vendita della costruzione finita € 5.041.720,00

#### Costi di realizzazione

Si valuta il costo di costruzione utilizzando un parametro unitario da applicare sulla SUL di €/mq 1.000,00.

a) Costo di costruzione:	
superficie residenziali: mq 2.275,61 x €/mq 1.000,00 =	€ 2.275.610,00
superficie non residenziale : mq 327,00 x €/mq 1.000,00 =	€ 327.000,00
b) Spese tecniche 10% circa	€ 260.000,00
c) Oneri di urbanizzazione	€ 387.760,59
d) Oneri finanziari stimati(5% in 3 anni)	€ 487.555,58
e) Spese generali ed utili d'impresa 25% circa su a)	€ 650.652,50
f) Oneri di commercializzazione 1,5%	€ <u>76.000,00</u>
Totale costi in c.t.	€ 4.464.578,67

Valore della differenza € 5.041.720,00- € 4.464.578,67 = € 577.141,33



Dalla media dei due valori ottenuti con i due criteri adottati si ha:

$(€ 620.583,41 + € 577.141,33) / 2 = € 600.000,00$  in c.t.

pari a circa 90,00 €/mc

## **5.6 Conclusioni**

In conclusione, sulla base dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che ai diritti volumetrici in esame vantati dalla Società Ingg. Ettore e Guido Di Veroli a r.l. nell'ambito dell'intervento di recupero urbano ricompreso nel programma Anagnina, per la realizzazione di un edificio a destinazione d'uso residenziale e commerciale considerato libero da pesi o vincoli di qualsiasi natura, possa attribuirsi tenendo conto degli opportuni arrotondamenti, il più probabile valore di mercato di € **600.000,00 (euro seicentomila/00)**. Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al +/- 10%.

Roma, 27/12/2017

Ing. Marcello Scifoni



### ALLEGATI:

- **Allegato 1**- Deliberazione della Giunta Comunale n°126 del 05/05/2010
- **Allegato 2** – Atto costitutivo Consorzio Anagnina Alfa, Rep. 45225, Racc. 24709
- **Allegato 3** – Decreto sequestro preventivo area



## **6 - LOTTO 9 – PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE IN ROMA, “PONTE DI NONA – LUNGHEZZA”**

### **6.1 Localizzazione dell’area di intervento e collegamenti**

L’area oggetto dell’intervento è localizzata nella periferia del quartiere Ponte di Nona – Lunghezza, ricadente nell’ambito del VI Municipio di Roma Capitale, nel quadrante est della città. L’area è a ridosso del GRA, ed è delimitata dalla via Prenestina, dalla via Collatina e dall’autostrada A24 Roma – L’Aquila Nord.

E’ una zona prevalentemente residenziale, con una parte storica caratterizzata da palazzine e case popolari, ed una parte di recente costruzione, Nuova Ponte di Nona, in cui è stato realizzato il complesso residenziale denominato “quartiere Caltagirone”. Inoltre, sono presenti numerose attività commerciali e terziarie, oltre il centro commerciale Roma Est.

La zona risulta ben servita grazie all’asse autostradale Roma – L’Aquila (A24), alla viabilità su gomma ed alla linea ferroviaria FM2 tratta Lunghezza- Roma Tiburtina, che garantiscono la connessione con il resto della città.



## 6.2 *Aspetti tecnici ed amministrativi*

L'intervento ricade nell'ambito di un accordo transattivo tra il Comune di Roma e il Consorzio Tor Bella Monaca per il completamento e la chiusura di un programma Straordinario nonché della realizzazione e gestione di opere di urbanizzazione necessarie all'agibilità del PdZ 20 Ponte di Nona, giusta Convenzione prot. 483 del 8/08/1990 stipulata con il Comune di Roma.

La convenzione prevedeva la costruzione di alloggi nel PdZ e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare con fondi residui di cui all'art.2 L. 94 del 25/03/1982.

A causa della mancanza di reperimento di finanziamenti, il programma edilizio risultava incompleto e pertanto l'Amministrazione Comunale ha manifestato l'interesse a monitorare il quadrante urbano compreso nell'ambito del piano di Zona 20 Ponte di Nona- Lunghezza, Castelverde allo scopo di verificare la fattibilità di un Centro di Settore, dotandolo di opportune strutture terziarie e sociali a supporto.

Pertanto, il Consorzio Tor Bella Monaca ha aderito all'iniziativa ed ha affidato alla società ISVEUR S.p.A. (già socia del Consorzio) la redazione dello studio di assetto urbano dell'area. La ISVEUR ha redatto una ipotesi progettuale, e successivamente questa è stata formalizzata dal Consorzio con il Comune di Roma con un Accordo transattivo.

In data 10/04/2006 la ISVEUR S.p.A., quale consorziata del Consorzio Tor Bella Monaca, ha sottoscritto un Protocollo di intesa, successivamente integrato e modificato in data 20/01/2011, con Imprese costruttrici per l'attribuzione finale alle stesse imprese delle volumetrie private con le relative aree ove le suddette volumetrie risulteranno localizzate e che saranno concesse dall'Amministrazione Capitolina in esecuzione dell'accordo transattivo.



### 6.3 Descrizione del progetto

L'intervento ricade all'interno di progetto urbanistico localizzato tra via Ponte di Nona e via del Fosso dell'Osa, con la funzione di Centro Direzionale locale denominato Centro di Settore nei confronti dei Piani di zona e delle aree limitrofe comprendenti complessi esistenti e da recuperare.

La proposta edilizia prevede la realizzazione di mc 5.591,00 da parte della Società "Ingg. Ettore e Guido Di Veroli a r.l." e di mc 5.591 da parte della Società Edilizia del Mare e del Sole s.r.l., di cui almeno il 60% con destinazione residenziale, in corso di formale assegnazione e di successiva localizzazione da parte degli organi competenti.

#### Consistenza dell'intervento

Si riportano di seguito i dati di consistenza, come riportati nella perizia del 19/12/2011, redatta dallo Stimatore della Società.

- *Volumetria di P.R.G.*

<i>Residenziale:</i>	<i>Mc 3.355,00</i>
<i>Non residenziale</i>	<i>Mc 2.236,00</i>
- *Superficie lorda P.R.G.*

<i>Residenziale:</i>	<i>Mq 1.981,00</i>
<i>Non residenziale</i>	<i>Mq 1.321,00</i>
- *Superficie convenzionale:.*

<i>Residenziale:</i>	<i>Mq 1.452,00</i>
----------------------	--------------------
- *Superficie commerciale:.*

<i>Non residenziale</i>	<i>Mq 908,00</i>
-------------------------	------------------

### 6.4 Sintesi del metodo di stima

E' stata effettuata un'indagine tecnico economica relativamente al mercato immobiliare per l'edilizia abitativa e non nella zona di Ponte di Nona - Lunghezza e sono state consultate alcune rilevazioni di organismi del settore; si è poi eseguita la valutazione



delle cubature da atterrare con il criterio dell'incidenza delle aree sul valore dell'immobile realizzabile, detraendo gli oneri per le urbanizzazioni primarie e secondarie nonché quelli da versare al Comune sul costo di costruzione.

Si è proceduto pertanto inizialmente alla stima delle costruzioni finite col metodo del "confronto" a corpo.

La validità del metodo sintetico o di confronto, nel caso specifico, trae origine dal principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute contrattazioni in una determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni:

- eguale destinazione d'uso
- eguale area di mercato
- eguale periodo economico
- eguale classe economica e tipologia strutturale.

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche e le stesse caratteristiche estrinseche derivanti dall'ubicazione delle unità immobiliari nel contesto.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto 10.5, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

Inoltre viene poi eseguita una valutazione dei diritti volumetrici con il metodo del "costo di costruzione".

Tale metodo consiste nell'eseguire un'analisi del costo necessario alla realizzazione delle costruzioni compresi tutti gli oneri derivanti dalle urbanizzazioni, dalle spese tecniche, di commercializzazione e dalle esposizioni finanziarie. Tale costo, incrementato di una



percentuale per spese generali ed utili d'impresa consente di determinare il valore residuo delle aree edificabili per differenza con il profitto presunto dei manufatti costruiti.

La stima finale delle cubature da atterrare sarà quella ottenuta dalla media tra le valutazioni derivanti dall'applicazione dei due criteri adottati.

## **6.5 Valutazione del progetto e considerazioni in merito alla fattibilità**

### Metodo incidenza delle aree

Dall'indagine svolta visionando i prezzi richiesti dalle maggiori agenzie immobiliari e consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, sono stati determinati i valori medi per le destinazioni d'uso residenziali e per le destinazioni d'uso non residenziale (locali commerciali):

Residenziale €/mq 2.300,00

Non residenziale €/mq 1.800,00

Applicando alle Superfici Commerciali assegnate alla Società Ingg. Ettore e Guido Di Veroli a r.l., i rispettivi valori unitari sopra determinati si avrà:

### SUL residenziale

mq 1.452,00 x €/mq 2.300,00 = € 3.339.600,00

### SUL non residenziale

mq 908,00 x €/mq 1.800,00 = € 1.634.400,00

Totale: € 4.974.000,00

### Valore delle cubature

Dato quindi il valore al finito di € 4.974.000,00 ed assumendo come valore dell'area già urbanizzata, in considerazione delle caratteristiche della zona in esame una percentuale pari al 25% del valore al finito, si ottiene:

€ 4.974.000,00 x 0,25 = € 1.243.500,00

pari a circa 220,00 € /mc

A tale cifra occorre detrarre gli oneri da versare al Comune.



Gli oneri da corrispondere all'Amministrazione Comunale sono stati calcolati in via preliminare e cautelativa sulla base di recenti Convenzioni stipulate con il Comune di Roma e valutati in €/mc 150,00.

Volumetria da realizzare: 5.591,00 mc

Contributo Costo di Costruzione e Contributo oneri di urbanizzazione:

5.591,00 mc x 150,00 €/mc = 838.650,00 €

- Valore del terreno urbanizzato	€ 1.243.500,00
- a detrarre Contributo Costo di Costruzione	
Oneri di Urbanizzazione	€ <u>838.650,00</u>
TOTALE	€ 404.850,00

pari a circa 70,00 € /mc

#### Metodo costo di costruzione

Si valuta di seguito l'area utilizzando un diverso metodo che tiene conto degli effettivi utili derivanti dall'operazione di costruzione e vendita dei beni immobili.

Il valore dell'area risulterà dalla differenza tra il valore patrimoniale del costruito ed i costi da sostenere comprensivi degli utili d'impresa.

Ricavi dalla vendita della costruzione finita € 4.974.000,00

#### Costi di realizzazione

Si valuta il costo di costruzione utilizzando un parametro unitario da applicare sulla SUL di €/mq 1.000,00.

e) Costo di costruzione mq 2.360,00 x €/mq 1.000,00 =	€ 2.360.000,00
f) Spese tecniche 10% circa	€ 240.000,00
g) Oneri di costruzione e di urbanizzazione	€ 838.650,00
h) Oneri finanziari stimati(5% in 3 anni)	€ 515.797,50
e) Spese generali ed utili d'impresa 25% circa su a)	€ 590.000,00
f) Oneri di commercializzazione 1,5%	€ <u>75.000,00</u>
Totale costi in c.t.	€ 4.619.447,50



Valore della differenza € 4.974.000,00 - € 4.619.447,0 = € 354.552,50

Dalla media dei due valori ottenuti con i due criteri adottati si ha:

$(€ 404.850,00 + € 354.552,50) / 2 = € 380.000,00$  in c.t.

pari a circa 70,00 €/mc

In considerazione del fatto che alla data odierna non risulta esser stata formalizzata l'assegnazione né la localizzazione da parte degli organi competenti delle aree su cui dovrà essere sviluppato il Piano di recupero, si ritiene che, stante l'attuale situazione il valore teorico calcolato non possa essere preso come base per una vendita competitiva e pertanto ad titolo puramente indicativo si ritiene che esso possa essere quantificato in misura non superiore al 10% rispetto a quello valutato in condizioni di libero mercato e con tempi di attuazione del Piano compatibili con gli oneri finanziari da sostenere. Pertanto il valore dell'area risulterà:

$€ 380.000,00 \times 10\% = € 38.000,00$  (euro trentottomila/00)



## 6.6 Conclusioni

In conclusione, sulla base dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che ai diritti volumetrici in esame vantati dalla Società Ingg. Ettore e Guido Di Veroli a r.l. nell'ambito dell'intervento di recupero urbano ricompreso nel programma Ponte di Nona - Lunghezza, per la realizzazione di un edificio a destinazione d'uso residenziale e commerciale considerato libero da pesi o vincoli di qualsiasi natura, possa attribuirsi tenendo conto degli opportuni arrotondamenti, il più probabile valore di mercato di **€ 38.000,00 (euro trentottomila/00).**

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al +/- 10%.

Roma, 27/12/2017

Ing. Marcello Scifoni



ALLEGATI:

- **Allegato 1** – Protocollo di intesa per assegnazione diritti
- **Allegato 2** – Integrazione e modifica protocollo di intesa