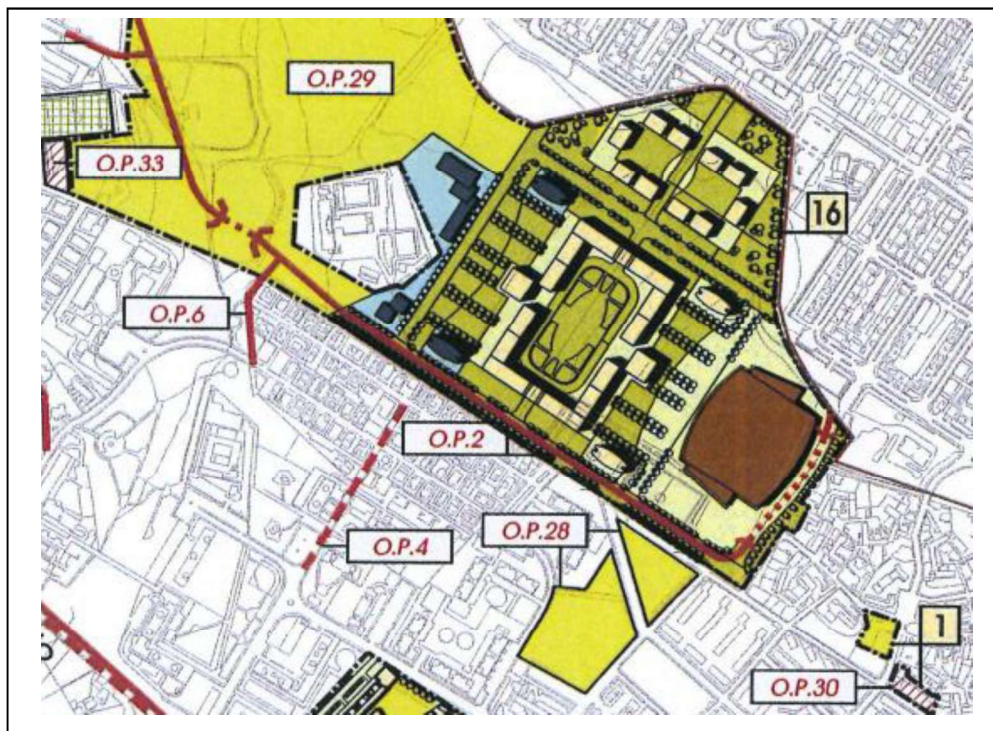


IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA  
NUOVA SILA IMMOBILIARE COSTRUZIONI S.r.l. a socio unico  
IN LIQUIDAZIONE

**P.R.U. (ex Art. 11) "SAN BASILIO" PROPOSTA N. 16  
TERRENI**



**PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA**

Gennaio 2020

Ing. Marcello Scifoni

## INDICE

### PREMESSA

1. Localizzazione dell'immobile e collegamenti
2. Descrizione dell'immobile
3. Aspetti tecnici ed amministrativi
  - 3.1 Inquadramento urbanistico e paesaggistico
  - 3.2 Titoli edilizi
  - 3.3 Dati catastali
  - 3.4 Atti di provenienza
4. Sintesi del metodo di stima
5. Valutazione dell'immobile
6. Conclusioni

### ALLEGATI

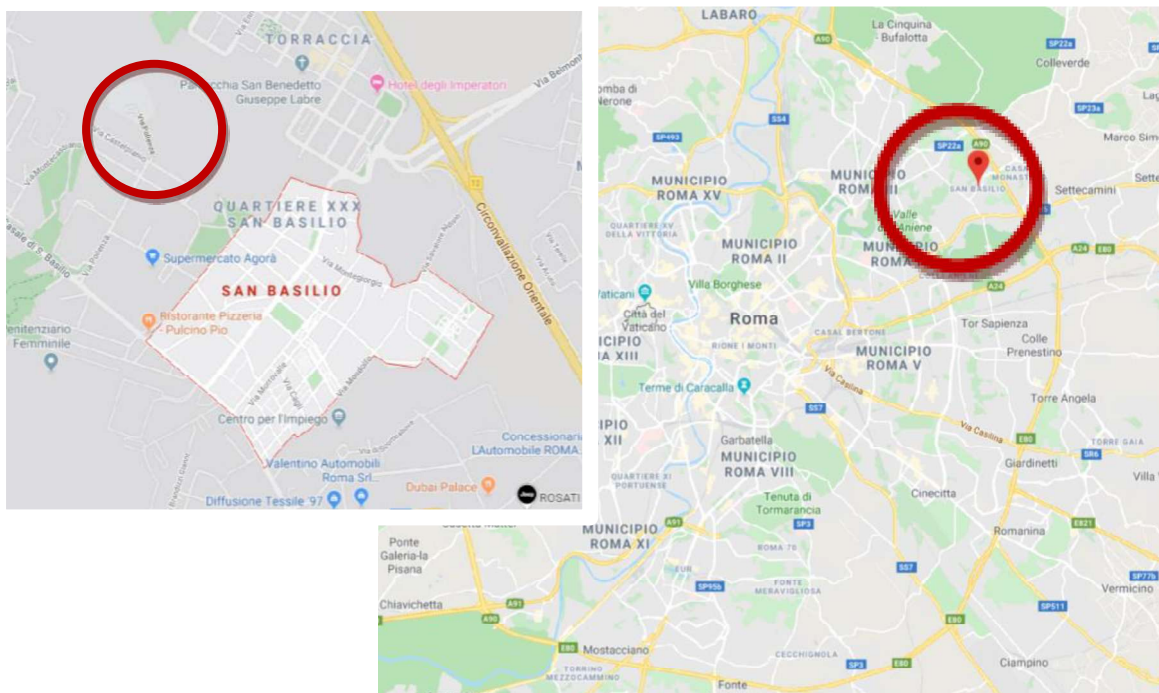
## PREMESSA

La presente valutazione ha per oggetto la determinazione del valore di tre terreni (di cui uno per una quota di proprietà pari ad una cubatura residenziale di mc 4.000 su un totale di mc 9.826 di capacità edificatoria e due in totale proprietà) siti nel Comune di Roma e ricadenti nell'ambito del P.R.U. "San Basilio" con i conseguenti diritti di edificazione e doveri di cessione di cui alla Convenzione stipulata con il Comune.

### 1. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE E COLLEGAMENTI

Gli immobili oggetto di valutazione si trovano nel quartiere di Roma di San Basilio, (Municipio 04 di Roma Capitale) quartiere periferico nel quadrante nord est della città, subito all'interno del Grande Raccordo Anulare.

Il quartiere risulta compreso tra le vie Consolari "Nomentana" e "Tiburtina" e con queste collegato al centro cittadino; la fermata della metropolitana più vicina risulta la fermata "Rebibbia" della linea B (circa 2,5 km).



Il quartiere San Basilio ha una connotazione prevalentemente residenziale ed è caratterizzato da un edilizia di tipo popolare.

## 2. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Oggetto della presente valutazione sono tre terreni (identificati al NCT di Roma al Foglio 290, P.lle 1828, 2283 e porzione di 2189) ricompresi nel Piano di Recupero Urbano ex art. 11 legge 493/1993 “San Basilio”, all’interno del Comparto A.

Si riporta di seguito la nota di presentazione del PRU “San Basilio” predisposta dal Comune di Roma:

*L'ambito urbano, stretto tra il Grande Raccordo Anulare, le due vie consolari Tiburtina e Nomentana e via di Casale di San Basilio, si estende su 371 ettari ed è abitato da circa 20.000 cittadini.*

*La zona è caratterizzata dall'alternanza di gruppi di edifici di edilizia pubblica, privata e da agglomerati abusivi.*

*Piazza Recanati è il cuore dell'intervento. Il vecchio campo di calcio - che sarà trasferito in una vicina zona verde - farà spazio a un centro culturale polivalente, di alta qualità architettonica, dotato di servizi diversi.*

*Tra San Basilio e Torraccia nascerà un nuovo insediamento, con un centro commerciale e una nuova strada - in parte interrata - di collegamento tra i due quartieri. 40.000 metri cubi di questa area diverranno di proprietà comunale e saranno destinati ad uso residenziale. Tra gli edifici residenziali di proprietà privata, una quota parte sarà destinata alla locazione.*

*Il nuovo quartiere si affaccerà sul parco Nomentano, liberato dai manufatti abusivi che attualmente ospitano funzioni che saranno ricollocate in edifici di nuova costruzione. A Torraccia arriverà il nuovo ramo della metro B ed un nuovo svincolo collegherà l'insediamento al Raccordo Anulare ed al resto del quartiere. Un ulteriore svincolo sarà realizzato tra via Nomentana e via di San Basilio, dove verrà costruito un centro commerciale. Nello storico quartiere di San Basilio, al fine di consentire una razionalizzazione del sistema viario, un edificio ex IACP (oggi ATER) verrà demolito e ricollocato nel medesimo ambito urbano. Si segnala inoltre la previsione di nuove aree destinate a parcheggio negli spazi tra gli edifici ex IACP di via Corridonia.*

*Piazza Nicola Maria Nicolai verrà completamente rinnovata e lo spazio in fondo alla via omonima sarà riorganizzato anche in funzione della realizzazione dell'ingresso al Parco Nomentano.*

*Il programma prevede 33 interventi pubblici e 7 interventi privati, per un totale di 48 milioni di euro di investimenti.*

### **3. ASPETTI TECNICI AMMINISTRATIVI**

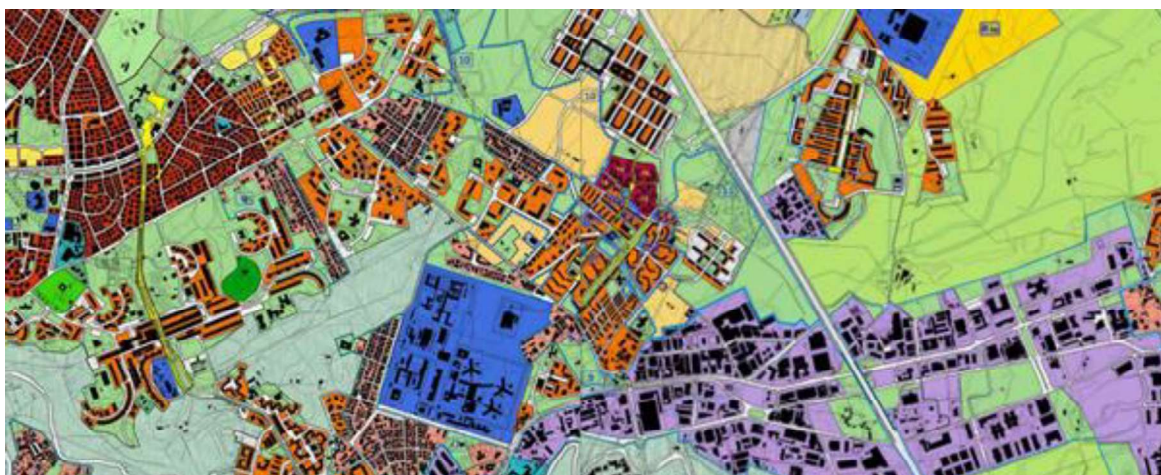
#### **3.1 Inquadramento Urbanistico e Paesaggistico**


##### **3.1.1 P.R.G. vigente 2008**

Il nuovo Piano Regolatore di Roma è stato approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio - avvenuta il 14 marzo 2008.

Il terreno, riportato ai fogli 11 e 12 degli elaborati prescrittivi “Sistemi e regole 1:10.000”, è individuato nel Sistema Insediativo *Citta da Ristrutturare* all'interno delle *Proposte programmi di recupero urbano Art. 11 L. 493/93 (Art. 54 NTA)*.

*“Sistemi e regole 1:10.000” Fogli 11 e 12 PRG 2003*



CITTÀ DA RISTRUTTURARE	
Tessuti	
	prevalentemente residenziali
	prevalentemente per attività
Programmi integrati	
	codice identificativo
	Spazi pubblici da riqualificare
Proposte programmi di recupero urbano art. 11, L. 493/93	
	
	Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare



#### Art.54. Ambiti per i Programmi di recupero urbano

1. Nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, sono individuati i perimetri dei Programmi di recupero urbano, di cui all'art. 11 della legge n. 493/1993, come approvati mediante Accordi di programma con la Regione Lazio. All'interno di tali perimetri sono distinti:

- a) gli interventi privati, comprensivi dei relativi standard urbanistici e opere di urbanizzazione;
- b) gli interventi pubblici destinati a verde e servizi pubblici;
- c) gli interventi pubblici di viabilità.

2. Agli interventi di cui al comma 1, si applica la disciplina di attuazione definita dai Programmi di recupero urbano e dalle convenzioni stipulate con i soggetti attuatori privati.

3. In caso di decadenza degli interventi privati per inadempimento o recesso dei soggetti attuatori prima della stipula della convenzione, gli stessi interventi possono essere ripresentati, conservando l'assetto e i parametri urbanistici e funzionali complessivi, sotto forma di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, con le seguenti variazioni degli oneri e dei diritti dei soggetti attuatori:

- a) ai soggetti attuatori spetta una quota della edificabilità di progetto corrispondente alle destinazioni urbanistiche pre-vigenti all'adozione dei Programmi di recupero urbano: la restante quota di edificabilità è ceduta al Comune, ai sensi dell'art. 61, comma 1;
- b) per le pre-vigenti destinazioni urbanistiche private, ai soggetti attuatori spetta la SUv corrispondente; in caso di destinazioni a zona agricola o verde pubblico, spetta l'indice 0,06 mq/mq; in caso di servizi pubblici spetta l'indice di 0,15 mq/mq; in caso di destinazioni produttive, spetta l'indice di 0,22 mq/mq;

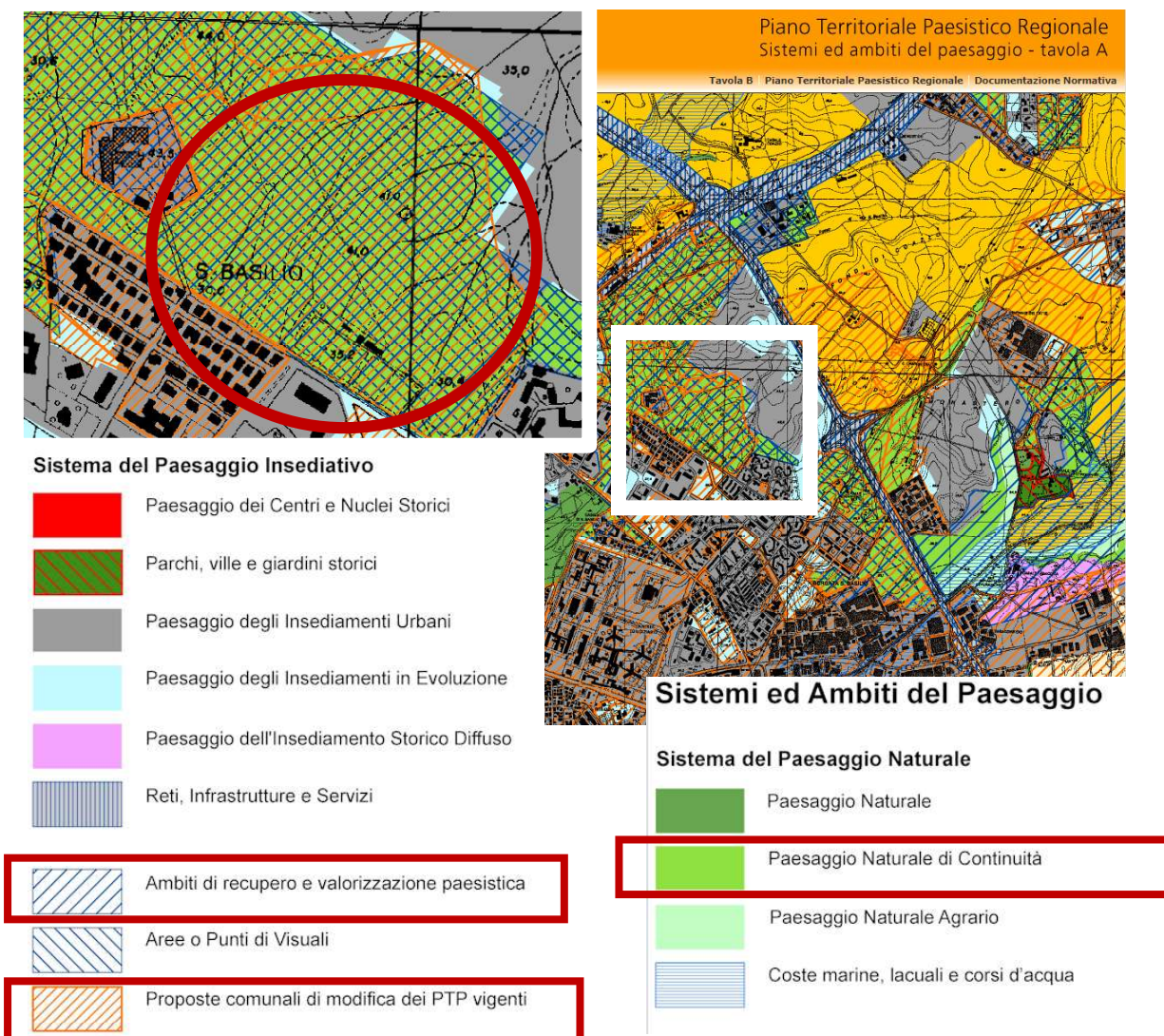


### 3.1.2 P.T.P.R. Regione Lazio

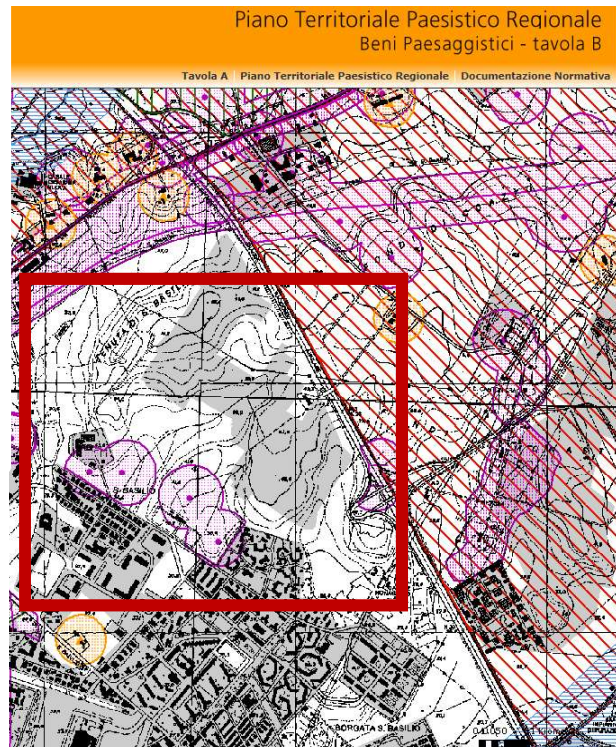
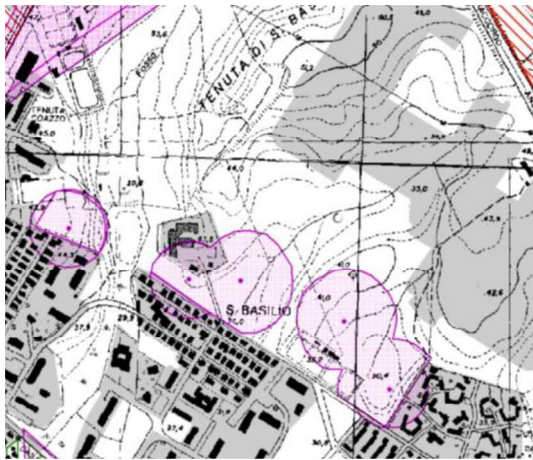
Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è stato adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

E' lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione disciplina le modalità di governo del paesaggio, indicando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi.

#### Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio






## Tavola B – Beni paesaggistici



### Beni paesaggistici













#### Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a Divo 42/04 e art. 136 Divo 42/04

-  lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini
-  lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche
-  lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico

#### Ricognizione delle aree tutelate per legge

art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Divo 42/04

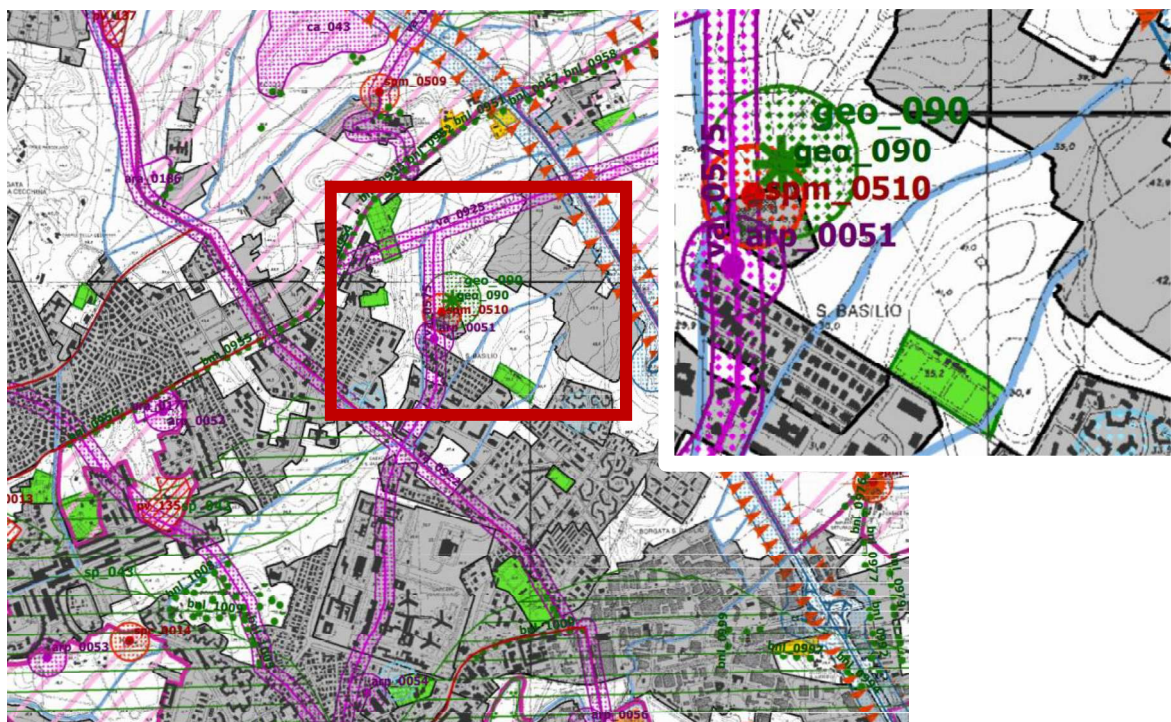
-  a) costa del mare
-  b) costa dei laghi
-  c) corsi delle acque pubbliche
-  d) montagne sopra i 1200 metri
-  f) parchi e riserve naturali
-  g) aree boscate
-  h) università agrarie e uso civico
-  i) zone umide
-  m) aree di interesse archeologico già individuate
-  m) ambiti di interesse archeologico già individuati
-  m) aree di interesse archeologico già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto
-  m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto

#### Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico















art. 134 co. 1 lett. c Divo 42/04

-  aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie
-  insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri
-  borghi identitari dell'agricoltura rurale
-  beni singoli identitari dell'agricoltura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri
-  beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri
-  beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri
-  canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno
-  beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionale, geomorfologici e carsico-ipogeo con fascia di rispetto di 50 metri
-  aree urbanizzate del PTPR

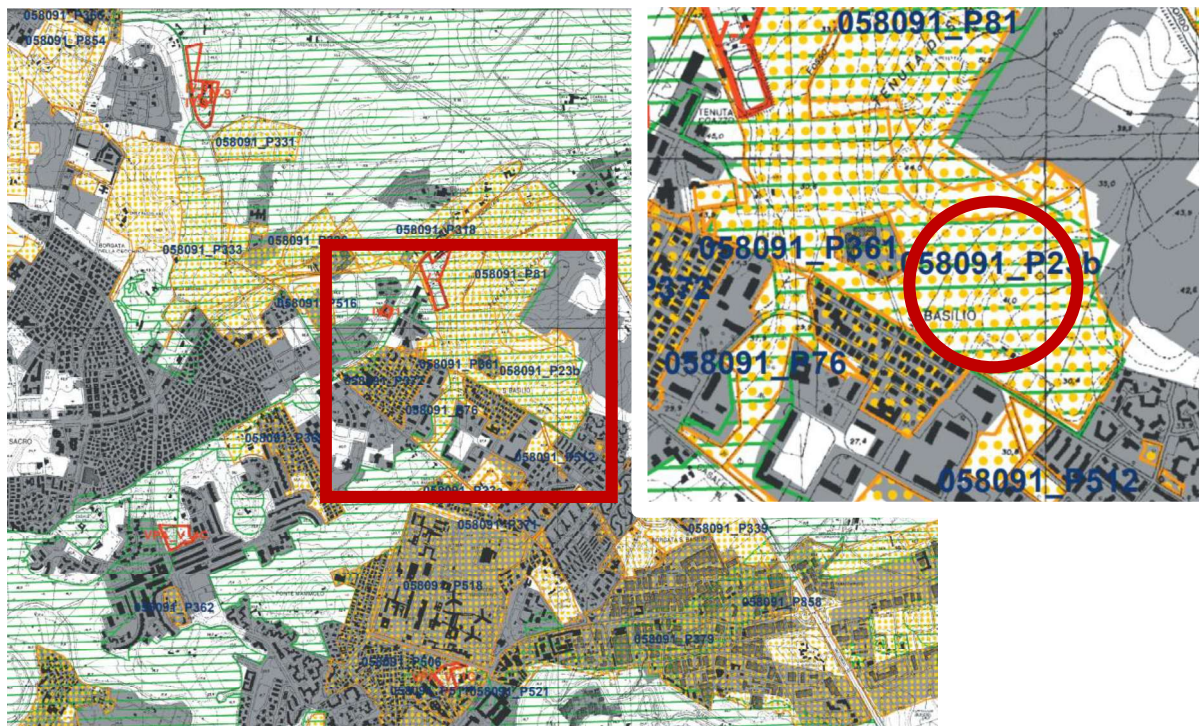
**Tavola C – Beni del patrimonio naturale e culturale**







Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR

Beni del Patrimonio Naturale			
	sic_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse comunitario	Direttiva Comunitaria 92/43/CEE (Habitat) Bioritaly D.M. 3/4/2000
	sin_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse nazionale	
	sir_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse regionale	
	zps_001	Zone a protezione speciale (Conservazione uccelli selvatici)	Direttiva Comunitaria 79/409/CEE DGR 2146 del 19/3/1996 DGR 651 del 19/7/2005
	apv_001	Ambiti di protezione delle attività venatorie (APV, Bandite, ZAC, ZRC, FC)	L.R. 02/05/95 n. 17 DCR 29/07/98 n. 450
	of_001	Oasi faunistiche incluse nell'elenco ufficiale delle Aree Protette	Conferenza Stato-Regioni Delibera 20/07/00 - 5° agg.to 2003
	zci_001	Zone a conservazione indiretta	
	sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali	Art. 46 L.R. 29/97 DGR 11746/93 DGR 1100/2002
	sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Puntuali	
	clc_001	Pascoli, rocce, aree nude (Carta dell'Uso del Suolo)	Carta dell'uso del suolo (1999)
		Reticolo idrografico	Intesa Stato Regioni CTR 1:10.000
	geo_001	Geositi (ambiti geologici e geomorfologici) Areali	Direzione Regionale Culturale
	geo_001	Geositi Puntuali	
	bnl_001	Filari alberature	

***Tavola D – Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti***



**Legenda**

- 058091\_P001 Sigla identificativa dell'osservazione per ambito comunale  
058 codice ISTAT della provincia - 091 codice ISTAT del comune - P001 numero progressivo
-  Osservazioni preliminari proposte dai Comuni
  -  Osservazioni preliminari su temi specifici proposti dai Comuni
  -  Inviluppo dei beni paesaggistici  
art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998
  -  Aree urbanizzate

### 3.3 Titoli edilizi

I terreni oggetto di valutazione sono ricompresi all'interno del Piano di Recupero Urbano ex art. 11 L. 493/93, per l'attuazione del quale è stata redatta apposita Convenzione Urbanistica stipulata tra il Comune di Roma ed il Consorzio San Basilio a seguito della Proposta n. 16 (Determinazione Dirigenziale n. 913 del 30.12.2009), Rep. N. 125704, Racc. n. 35590 – Notaio Paolo Soccorsi Aliforni, stipulata in data 30.12.2009 e trascritta all'Agenzia delle Entrate Roma 2 in data 05.01.2010 al numero 78 serie IT-16306.

Il Consorzio San Basilio, soggetto attuatore della Proposta di Intervento n. 16 “San Basilio” risulta costituito (come da Atto Notaio in Roma Maria Natalia Vassalli del 18.12.2009, Rep. N. 13658, Racc. n. 8011) dalle seguenti Società, proprietarie delle aree interessate dal P.R.U. e dai connessi interventi di edilizia pubblica ricompresi in tale ambito:

• CO.CO. Costruzioni Commerciali Srl	(Comm.)	28,125%
• C.M.B. Società Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi	(Resid–Direz)	12,516%
• I.A.B. SpA	(Resid.)	11,803%
• RO.CO.GE. Srl	(Resid.)	10,887%
• Immobiliare ISEP Srl	(Resid.)	8,875%
• SO.CO.STRA.MO Società Costruzioni Strade Moderne Srl	(Resid.)	5,489%
• Iniziative Immobiliari Provera e Carrassi SpA	(Resid-Direz)	5,250%
• <u>Nuova SILA Immobiliare Costruzioni SpA</u>	(Resid.)	<u>3,779%</u>
• Sarfo Appalti e Costruzioni Srl	(Resid.)	3,779%
• I.BE.CO. Costruzioni SpA	(Resid.)	3,779%
• Edilizia Immobiliare RIO Srl	(Resid.)	3,779%
• DAE Costruzioni SpA	(Resid.)	2,159%

Il PRU “San Basilio” prevede la seguente zonizzazione:

<u>Comparto A</u>	Superficie complessiva are 383, centiare 83 Edificazione privata residenziale di 160.000 mc Edificazione privata non residenziale di 20.000 mc
<u>Comparto B</u>	Superficie complessiva are 124, centiare 70 Edificazione privata residenziale di 50.000 mc (di cui 10mila destinati alla locazione)
<u>Comparto C</u>	Superficie complessiva are 237, centiare 18 Edificazione privata commerciale di 90.000 mc Superficie complessiva are 331, centiare 74 Parcheggi privati di uso pubblico
<u>Zone a Verde Pubblico</u>	Superficie complessiva are 322, centiare 41
<u>Aree stradali pubbliche</u>	Superficie complessiva are 980, centiare 6
<u>Parcheggi pubblici a raso</u>	Superficie complessiva are 232, centiare 95
<u>Rete viaria int. parco pubbl.</u>	Superficie complessiva are 193, centiare 78
<u>Servizi Pubblici</u>	Superficie complessiva are 210, centiare 10
<u>Parco pubblico</u>	Superficie complessiva are 4.410, centiare 75

La Convenzione prevede:

- Cessione da parte del Consorzio al Comune di Roma, senza alcun corrispettivo in denaro, di aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (Verde pubblico 22.706 mq, parcheggi pubblici 15.816 mq, rete stradale e marciapiedi 47.050 mq)
- Cessione e trasferimento dal Consorzio al Comune di Roma a parziale scomputo del Contributo Straordinario di aree necessario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e straordinaria (Verde pubblico 9.535 mq,

parcheggi pubblici 7.459 mq, rete stradale e marciapiedi 8.283, aree destinate a servizi 10.395 mq, aree destinate alla realizzazione dell'Asse viario OP2 19.378 mq, aree destinate alla realizzazione del Parco OP29 441.075 mq)

Con la Convenzione, inoltre, il Soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune i seguenti oneri ordinari e straordinari:

- Contributo per il Costo di Costruzione  
Provvisoriamente determinato in euro 3.200.000,00 sulla base di 10 €/mc
- Contributo per oneri di urbanizzazione primaria  
Provvisoriamente determinato in euro 12.149.566,94 pari mediamente a 37,96 €/mc
- Contributo per oneri di urbanizzazione secondaria  
Provvisoriamente determinato in euro 7.044.030,00 pari mediamente a 37,27 €/mc
- Contributo straordinario di urbanizzazione  
Determinato in euro 9.180.434,55
- Contributo straordinario aggiuntivo di urbanizzazione  
Determinato in euro 1.874.738,54
- Contributo straordinario volontario (Cofinanziamento OP asse viario)  
Stabilito in euro 10.010.000,00

Di contro, il Comune si obbliga a porre a disposizione del Consorzio la somma di euro 8.558.047,49 derivante dal contributo regionale alla realizzazione delle Opere Pubbliche.

La convenzione prevede inoltre il ricorso all'istituto del c.d. "SCOMPUTO" sia riguardo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia a quelle realizzabili a titolo di "contributo straordinario", determinandone i valori come di seguito riportato:

### Urbanizzazioni primarie

- Opere movimenti di terra e bonifici ordigni bellici	€ 3.460.226,51
- Opera fognatura nera	€ 2.114.754,46
- Opera fognatura bianca	€ 5.048.751,49
- Opera smaltimento acque superficiali	€ 2.228.264,53
- Opera cunicoli pubblici servizi	€ 3.179.039,08
- Opera “strade, marciapiedi e parcheggi pubblici”	€ 5.396.381,90
- Opera “verde pubblico, arredo urbano e segnaletica”	€ 1.555.052,39
- Opera rete idrica	€ 580.382,67
- Opera rete di illuminazione pubblica	€ 731.666,54
- Opera “rete distribuzione di energia elettrica”	€ 260.689,01

### Urbanizzazione secondarie

- Opera “Asilo nido”	€ 1.545.517,23
- Opera “Scuola materna”	€ 1.877.987,38
- Opera “Centro civico”	€ 1.443.595,24

Le somme residue saranno destinate a cofinanziare la realizzazione dell’Asse viario OP2. Per quanto riguarda il contributo straordinario, il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere l’importo complessivo di euro 11.055.173,09 attraverso le seguenti modalità:

- Quanto a € 2.562.271,79 mediante cessione al Comune di aree destinate a spazi ed interventi pubblici (già indicate in precedenza)
- Quanto a € 8.492.901,30 a scomputo parziale dell’importo previsto per la costruzione dell’Asse viario OP2.

### Trasferimento a terzi delle aree edificabili

L’Art. 13 della Convenzione prevede che *in caso di trasferimento a terzi delle aree oggetto del presente intervento urbanistico prima del termine di cui all’art. 16 (termine di durata della Convenzione - N.d.r.) l’acquirente subentra al venditore nei diritti e negli obblighi derivanti dalla presente Convenzione.*

La durata della Convenzione veniva stabilita in 10 anni.

In particolare, per quanto riguarda i beni oggetto di valutazione:

Foglio 290, P.lle 1828 e 2283            E' prevista la cessione al Comune nell'ambito del P.R.U. "San Basilio"

Foglio 290, P.la 2189                    Il terreno ricade all'interno del "Comparto A" (edilizia residenziale privata per 160.000 mc ed edilizia privata non residenziale per mc 20.000).

Nello specifico, il già citato Atto Costitutivo del Consorzio (Notaio in Roma Maria Natalia Vassalli del 18.12.2009, Rep. N. 13658, Racc. n. 8011), riportava per la Società NUOVA SILA la quota indivisa di complessivi 12.092/160.000, per inerenti diritti edificatori pari a complessivi mc 12.092.

Con Atto di redistribuzione delle aree tra consorziati redatto dal Notaio Maria Natalia Vassalli in data 20 dicembre 2010 Rep. N. 14132, Racc. n. 8311 registrato presso l'Agenzia delle Entrate Roma 2 il giorno 11.01.2011 al n. IT-533, il bene identificato al NCT di Roma al Fg. 290, P.la 2189 veniva assegnato alla NUOVA SILA con i relativi diritti volumetrici pari a complessivi 9.826 mc residenziali.

In data 28.10.2013 veniva stipulata tra Roma Capitale ed il Consorzio San Basilio la Convenzione Integrativa della Convenzione Urbanistica del 30.12.2009, con atto a firma del Notaio Paolo De Agostini Rep. N. 63961, Racc. n. 17872.

Formano oggetto della Convenzione Integrativa gli articoli 4 (Tempi di realizzazione degli interventi) e 4bis (Disposizioni generali sulla realizzazione degli interventi) che vengono sostituiti, l'art. 11 (Opere di urbanizzazione) dove è stato introdotto il Capo II relativo a "Progettazione e quadro economico delle opere pubbliche da eseguire a cura dei privati), l'art. 12 quater (Esecuzione e vigilanza delle opere di urbanizzazione) che è

stato oggetto di sostituzione, l'art. 14 (Garanzie per gli obblighi assunti) integralmente rielaborato, oltre all'introduzione dell'art. 12 sexies in merito alla tracciabilità dei flussi finanziari.

Con Atto di Vendita di azioni del 25.07.2016 (Notaio in Roma Camillo Ungari Trasatti Rep. 2067, Rec. 1641 , Registrato all'Ufficio delle Entrate Roma 4 il 29.07.2016 al n. 23973 serie It,) la Società Nuova Sila Immobiliare Costruzioni SpA, riacquistava dalla società Nuova Sila Lunghezzina srl azioni proprie per un valore nominale pari al 27% del capitale sociale. L'operazione di acquisto delle azioni proprie veniva effettuata attraverso la permuta al socio cedente della proprietà per una quota indivisa di 5.826/9.826 del terreno edificabile sito in località San Basilio oggetto della Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Roma il 30.12.2009, comprensiva dei proporzionali diritti edificatori pari a mc. 5.826 a destinazione d'uso residenziale.

Oggetto della presente stima risulta pertanto la sola quota indivisa di spettanza della Nuova Sila Immobiliare Costruzioni SpA relativa all'edificazione di 4.000 mc residenziali su 9.826 mc di capacità edificatoria totale del terreno individuato in Catasto al Foglio 290, P.lla 2189

#### DA DOVE RISULTA?

I terreni sempre di proprietà della Nuova Sila Immobiliare Costruzioni SpA identificati in Catasto al Foglio 290, P.lle 1828 e 2283, viceversa essendo oggetto di cessione al Comune non verranno considerati in quanto privi di valore.

### 3.4 Dati catastali

L'immobile oggetto di valutazione risulta una porzione dell'unità immobiliare così identificata al catasto terreni del Comune di Roma:

#### Comune di Roma – Foglio 290



TABELLA 1 – Dati catastali

DATI IDENTIFICATIVI N.C.T.								
Foglio	P.lla	Sub	Qualità Classe	Superficie	Deduz.	Reddito		
				ha are ca		Dominicale	Agrario	
290	2189		SEMINATIVO 3	25 35	<A5	€ 22,94	€ 9,82	
290	1828		SEMINATIVO 3	01 07	<A5	€ 0,97	€ 0,41	
290	2283		SEMINATIVO 3	32 57	<A5	€ 29,47	€ 12,62	

### **3.4 Atti di provenienza**

Il cespite risulta di proprietà della NUOVA SILA in forza del già citato Atto di redistribuzione delle aree tra i Consorziati redatto dal Notaio Maria Natalia Vassalli in data 20 dicembre 2010 Rep. N. 14132, Racc. n. 8311 registrato presso l’Agenzia delle Entrate Roma 2 il giorno 11.01.2011 al n. IT-533.

## **4. SINTESI DEL METODO DI STIMA**

La stima del bene verrà effettuata attraverso l’applicazione del ‘Metodo dell’incidenza delle aree’ e del ‘Metodo del costo di costruzione’. La stima finale del bene immobile sarà quella ottenuta dalla media tra le valutazioni derivanti dall’applicazione dei due criteri adottati.

### Metodo dell’incidenza delle aree

Il metodo consiste nella determinazione del valore dell’area urbanizzata come una percentuale da applicare a quello dell’immobile realizzabile, sulla base dei Piani Urbanistici Territoriali.

### Metodo del costo di costruzione

Il 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, 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.

La stima del bene finale realizzabile verrà effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti sul territorio dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

L'immobile si trova nel Comune di Roma, nel quartiere di San Basilio, in un'area a destinazione principalmente residenziale.

Sono state, pertanto, condotti accertamenti a livello di Agenzie Immobiliari qualificate operanti nella zona, al fine di determinare il più probabile valore di mercato.

I beni in esame e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno uguali caratteristiche intrinseche e ed estrinseche.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto 5, 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 unità immobiliari a destinazione residenziale e relative pertinenze ubicate in Comune di Roma, Fascia Periferica, Zona Torraccia di San Basilio.

## 5. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

### Calcolo della superficie dell' "immobile finito"

La valutazione si riferisce al valore del terreno cui sono da imputare mc 4.000 di edilizia residenziale privata per una superficie pari a:

$$4.000 \text{ mc} / 3,20 \text{ ml} = 1.250 \text{ mq}$$

Per la determinazione della superficie commerciale da utilizzare nella stima immobiliare, si applica alla superficie sopra determinata una maggiorazione per tenere conto delle aree esterne di pertinenza (balconi / terrazzi) e dei locali interrati (autorimesse, cantine, lavatoi, ecc.) che ragionevolmente può essere assunta in misura del 30%.

Ottenendo:

$$\text{Superficie residenziale} = 1.250 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie delle pertinenze} = 375 \text{ mq}$$

Il valore delle future porzioni immobiliari considerate finite ed abitabili viene determinato applicando i parametri unitari sopra individuati alle superfici commerciali determinate applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso.

DESTINAZIONE	SUL (mq)	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUL RAGGUAGLIATA (mq)
RESIDENZIALE	1.250,00	1,00	1.250,00
PERTINENZE	375,00	0,30	112,50
			<b>1.362,50</b>

### Valore dell' "immobile finito"

#### Metodo sintetico comparativo

Per quanto concerne l'accertamento delle quotazioni immobiliari ai fini delle usuali compravendite, è stata effettuata un'indagine diretta analizzando i prezzi di vendita di

immobili ad uso residenziale di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione.

I prezzi richiesti vengono di seguito riportati.



**Monocale via Casal Tidei 54, San Basilio, Roma**

€ 113.000 | 1 locali | 37 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagni | 1 piano | immobile **garantito**

**Monocale nuova costruzione arredato**  
 In Via Casal Tidei disponiamo di diverse soluzioni abitative, tutte pronta consegna dal monocale come questo proposto al bilocale sino ai più comodi trilocali. La proposta in oggetto è composta da: ingresso, bagno, angolo cottura e locale giorno/notte che offre la particolarità di avere 2 porte finestre che danno l'accesso al comodo terrazzo di 1...

**INTERMEDIA**  
 GRUPPO DEL FIDUCIOSO  
 L'ESPERIENZA È DI CASA

CONTATTA

3.054,00 €/mq



**Bilocale piazza Gaspare Ambrosini 68, San Basilio, Roma**

€ 193.000 | 2 locali | 67 m<sup>2</sup> superficie | 2 bagni | 5 piano | immobile **garantito**

**Torraccia - piazza gaspare ambrosini**  
 torraccia piazza gaspare ambrosini - piena proprietà (diritto di superficie estinto) proponiamo in vendita delizioso e luminoso bilocale posto al quinto ed ultimo piano di una palazzina in cortina. l'appartamento gode di una doppia esposizione ed un affaccio direttamente sul parco di torraccia, in piazza gaspare ambrosini. l'appartamento e' comp...

**Casa & Co.**  
 immobiliare

CONTATTA

2.880,00 €/mq



**Trilocale via Celso Ulpiani, Ponte Mammolo, Roma**

€ 250.000 | 3 locali | 90 m<sup>2</sup> superficie | 2 bagni | R piano | immobile **garantito**

**Appartamento trilocale in vendita a roma via celso ulpiani in villino d'epoca**  
 Rif: Via Ulpiani - Appartamento in vendita a Roma, adiacente Via Di Casal De' Pazzi. Via Celso Ulpiani, disponiamo di un appartamento in vendita sito al 1°(primo) piano di un villino d'epoca anni '30, composto da: ingresso, soggiorno, 2 (due) camere da letto, cucina abitabile, doppi servizi, balcone. L'appartamento è completamente ristrutturato e d...

**ABITHA**  
 LA IMMERSIONE DEL TUO COLORE

CONTATTA

2.778,00 €/mq

**Trilocale via Giuseppe Rosaccio 103, Ponte Mammolo, Roma**

€ 215.000 | 3 locali | 81 m<sup>2</sup> superficie | 2 bagni | 6 piano | immobile **garantito**

**Ponte mammolo - via giuseppe rosaccio**  
 ponte mammolo via giuseppe rosaccio proponiamo in vendita appartamento al piano alto composto da ingresso, soggiorno, due camere da letto, cucina, due bagni e balcone. completa la proprieta' una cantina ed un posto auto coperto. via giuseppe rosaccio si trova nelle vicinanze della metro linea "b" fermata "rebibbia". metrature nette: soggiorno: 23...

VETRINA | Casa & Co. immobiliare | CONTATTA

2.654,00 €/mq

**Bilocale via Americo Andreocci, Ponte Mammolo, Roma**

€ 175.000 | 2 locali | 60 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | 2 piano | immobile **garantito**

**Appartamento bilocale in vendita a roma via americo andreocci 2° piano con balconi**  
 Rif: Via Andreocci - Appartamento in vendita a Roma zona Ponte Mammolo. Via Americo Andreocci, nelle immediate vicinanze della metro, disponiamo di un appartamento in vendita, in palazzina di 3(tre) piani complessivi, completamente ristrutturato. L'immobile è posto al 2°(secondo) piano ed è composto da: ingresso, ampio soggiorno, camera...

VETRINA | ABITHA | CONTATTA

2.917,00 €/mq

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per abitazioni residenziali pari a circa 2.857,00 €/mq per immobili di simile ubicazione e con livello di finitura standard e stato di conservazione buono.

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%, il prezzo a mq stimato risulta pari a circa **2.428,00 €/mq**.

### Consultazione valori OMI

Per gli immobili a destinazione residenziale, i valori di mercato oscillano da un minimo di 1.800,00 €/mq ad un massimo di 2.550,00 €/mq.

Il valore massimo scelto di **2.550,00 €/mq**, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della particolare situazione di mercato e che trattasi di immobili nuovi e mai abitati.

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

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1  
 Provincia: ROMA  
 Comune: ROMA  
 Fascia/zona: Periferica/TORRACCIA DI SAN BASILIO (VIA DONATO MENICHELLA)  
 Codice zona: D66  
 Microzona: 151  
 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	1800	2550	L	6,3	9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1600	2350	L	5,8	8,3	L
Box	Normale	1050	1550	L	5,3	7,8	L
Posti auto coperti	Normale	800	1200	L	4,3	6,2	L
Posti auto scoperti	Normale	500	700	L	2,8	3,8	L

Stampa      Legenda

Dai valori ottenuti dall'indagine di mercato e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio, si ritiene di poter attribuire un possibile prezzo di vendita per immobili con caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle in esame che scaturisce dalla media tra quelli individuati pari a €/mq 2.489,00 arrotondato a **2.490,00 €/mq**.

Alla luce di quanto riscontrato, il valore complessivo sarà determinato applicando il valore unitario sopra indicato alle superfici lorde ragguagliate.

**TABELLA 3 – Calcolo valore di mercato**

DESTINAZIONE	SUL RAGGUAGLIATA (mq)	PREZZO UNITARIO €/mq	VALORE DI MERCATO
RESIDENZIALE	1.250,00	2.490,00	€ 3.112.500,00
PERTINENZE	112,50	2.490,00	€ 280.125,00
			€ 3.392.625,00
<b>Totale in c.t.</b>			<b>€ 3.400.000,00</b>

### **Metodo di incidenza dell'area**

Dato quindi il valore al finito di € 3.390.000,00 ed assumendo come valore dell'area già urbanizzata, in considerazione del lotto di terreno in esame e dei costi di urbanizzazione che dovranno essere previsti, una percentuale pari al 25% del valore al finito, si ottiene:

$$€ 3.400.000,00 * 0,25 = € 850.000,00$$

A tale cifra occorre sottrarre gli oneri da versare al Comune di Roma relativi a:

Contributo Costo di Costruzione (Ccc)	= 10,00 €/mc	=	€ 40.000,00
Contributo Urbanizzazione Primaria	= 37,96 €/mc	=	€ 151.840,00
Contributo Urbanizzazione Secondaria	= 37,27 €/mc	=	<u>€ 149.080,00</u>
	Totale		€ 340.920,00

Oltre al Contributo Straordinario così determinato:

(Contributo Straordinario Complessivo / volumetria complessiva realizzabile) \* 4.000 mc

$$€ 11.055.173,09 / 320.000 mc * 4.000 mc = € 138.189,66$$

Per complessivi oneri da versare pari a:

$$€ 340.920,00 + € 138.189,66 = € 479.109,66$$

Per cui:

Valore del terreno urbanizzato	€ 850.000,00
<u>A detrarre oneri da versare al Comune</u>	<u>€ 479.109,66</u>
TOTALE	€ 370.890,34

### **Metodo costo di costruzione**

Di seguito si valuta l'area utilizzando il secondo 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 di impresa.

Ricavi dalla vendita della costruzione finita € 3.400.000,00

Costi di realizzazione

a) Costo di costruzione (1.362,50 mq * 1.300,00 €/mq)	=	€ 1.771.250,00
b) Spese tecniche (7 %)	=	€ 123.987,50
c) Oneri Comunali (Cfr. dettaglio soprariportato)	=	€ 479.109,66
d) Oneri finanziari stimati (3% in 2 anni)	=	€ 106.845,62
e) Oneri di commercializzazione (1,5% di € 3.400.000)	=	€ <u>51.000,00</u>
<b>Totale costi</b>		<b>€ 2.532.193,00</b>

Valore della differenza € 3.400.000,00 - € 2.532.193,00 = € 867.807,00

Stimando un margine operativo lordo dell'operazione imprenditoriale del 20%, pari ad € 513.561,60 si desume un probabile prezzo di mercato del terreno con le cubature realizzabili pari a:

€ 867.807,00 - € 513.561,60 = € 354.246,00

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

( € 370.890,00 + € 354.246,00) / 2 = € 362.568,00

**in c.t. € 365.000,00 (euro trecentosessantacinquemila/00)**

## 6. CONCLUSIONI

In conclusione, sulla base dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che alla quota di 4.000/9.826 del terreno identificato al NCT di Roma al Fg. 290, p.lla 2198 e ricadente nel “Comparto A” del P.R.U. “San Basilio” con il conseguente diritto di edificazione di una volumetria residenziale di mc 9.826 complessivi ed alla piena proprietà dei terreni identificati al NCT di Roma al Fg. 290, P.lle 1828 e 2283, da cedere al Comune nell’ambito della stessa Convenzione, considerata libera da pesi e da vincoli di qualsiasi natura, possa attribuirsi, tenendo conto degli opportuni arrotondamenti, il più probabile valore di mercato di

**€ 365.000,00 (euro trecentosessantacinquemila/00)**

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un’alea stimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%, alea che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi come quelli previsti nell’ambito di procedure concorsuali.

A conclusione dell'opera svolta, 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, 30 gennaio 2020

Ing. Marcello Scifoni

## **ALLEGATI**

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- DOCUMENTAZIONE EDILIZIA / URBANISTICA
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE