

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Sezione Fallimentare

G.D. [REDACTED]
Fallimento n.407/2014 – [REDACTED]
Curatore Fallimentare Avv. Anna Rossi
C.T.U. Arch. Luca PUNZI

RELAZIONE DI STIMA

L'illustrissimo Giudice Delegato [REDACTED] del Tribunale di Roma – sezione Fallimentare – ha autorizzato la nomina del sottoscritto Arch. Luca Punzi, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma, su istanza del 27 Ottobre 2023, dell'Avv. Anna Rossi come perito stimatore dei beni del fallimento in epigrafe in data 01 Dicembre 2023.

1. PREMESSA

[REDACTED] è proprietaria di un terreno in Via Modolo angolo Via Esterzili a Roma, ove - alla data di fallimento (16/05/2014) – era in corso la realizzazione di 10 villini a schiera.

2. QUESITI

I quesiti posti al sottoscritto nell'istanza di nomina dell'esperto per la determinazione del valore degli immobili da sottoporre a vendita, anche in conformità a quanto disposto dall'art. 568 C.P.C., sono i seguenti:

“...accerti lo stato ed il valore del terreno in Via Modolo angolo Via Esterlizi a Roma, nonché del manufatto (fondazione e 1° solaio fuori terra) per la costruzione 10 villini, oltre agli oneri concessori versati al Comune di Roma per il progetto edificatorio...”

3. GLI IMMOBILI – DESCRIZIONE

Il terreno oggetto di stima è situato nel territorio del Comune di Roma, più precisamente in località “Colle del Sole”, ad Est fuori dal raccordo anulare; era stato acquistato dalla [REDACTED] con atto a Rogito del Notaio [REDACTED] in Roma il 13/03/2008, Rep.8716/3555 registrato a Roma il 2 e il 17/03/2008 al n. 10889/1T e trascritto il 18/03/2008 al n. 17457 di formalità.

Il lotto originario era distinto al catasto terreni del Comune di Roma al foglio n. 1018 - particella n. 748, e aveva una consistenza pari a 3.198 mq con destinazione Ente Urbano.

Con la presentazione del Progetto 43571/2008 ed il relativo permesso a Costruire 532/2011 per la costruzione di dieci villette a schiera, la

- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato e sottotetto al servizio dell'edificio.

Il lotto di terreno su cui la [REDACTED] iniziava a costruire gli immobili suddetti è distinto in catasto al foglio 1018 particella 748 ed ha una consistenza pari a mq. 1.848 mq e risulta essere confinante:

- A Nord dalla via Esterzili (strada pubblica di larghezza pari a ml. 10,50);
- A Est dalla particella numero 581 (altra proprietà);
- A Ovest dalla via Modolo (strada pubblica di larghezza pari a ml. 24,50);
- A Sud dalla particella numero 818 (altra proprietà).

Le caratteristiche orografiche del terreno presentano un andamento che, in adiacenza con la particella 818, ha una pendenza degradante da Sud verso Nord e a volta degradante, (direzione Ovest-Est), in modo uniforme verso il confine con la particella 581.

Il lotto risulta recintato per un tratto con un muro di blocchi in tufo fino a circa 1 metro di altezza dove al di sopra è presente una rete metallica sorretta da paletti in calcestruzzo mentre la restante parte è recintata da pali in legno con rete metallica annessa.

Sono presenti due cancelli carrabili: il principale posizionato su Via Esterzili, mentre il secondario posto su Via Modolo.

L'insieme è in stato di abbandono; la struttura in cemento armato risulta realizzata solo fino al primo solaio, mentre del primo piano sono presenti solo 14 pilastri che sono completi circa per metà mentre nella restante parte vi sono solo i tondini di acciaio a vista.

L'immobile, in corso di costruzione, era pensato come un unico corpo di fabbrica, costituito da dieci unità abitative aggregate, simili per forma e consistenza, ognuna delle quali doveva comprendere:

- Al primo livello una cantina e lavatoio-essiccatoio e intercapedine areata;

- Al secondo livello l'ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera da letto, balcone, portico e giardino ad uso esclusivo;

- Al terzo livello una soffitta.

Per quanto riguarda il resto del terreno risulta oggi pieno di vegetazione incolta a basso/medio fusto.

Relativamente ai permessi edilizi, inizialmente veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria per la demolizione di un piccolo fabbricato non residenziale esistente sul lotto n.78986 del 17/12/1997.

Seguiva Permesso a Costruire 532/2011 protocollo n. 68810 del 14/09/2011 a seguito della presentazione del Progetto Prot. 43571 del 30/06/2008 e Nuovi Tipi Prot. 50071 del 23/07/2009.

La volumetria massima assentibile risultava essere pari a 0,50 metri cubi al metro quadrato, dunque $3.198,00 \text{ mq} \times 0,50 \text{ mc/mq} = \text{Mc. } 1.599,00$.

Il fabbricato, realizzato a piani sfalsati a causa delle sopra citate caratteristiche orografiche del terreno risulta avere le seguenti caratteristiche:

- Superficie utile lorda mq. 532,94;
- Volume di progetto mc. 1.598,82;
- Altezza massima ml. 3,95.

- I.F.T. 2,52 mc/mq;
- I.F.F. 3,40 mc/mq;
- Lotto Minimo mq 1.500;
- Rapporto di copertura: 50%;
- Altezza massima ml. 10,00;
- Distacco minimo dai confini interni: pari all'altezza dell'edificio e comunque non inferiore di ml. 5,00; è ammessa, previo accordo tra i confinanti, la costruzione in aderenza degli uffici sulla linea di delimitazione del lotto;
- Distacco minimo tra fabbricati all'interno dello stesso lotto: ml. 10,00
- Distacco minimo della Strada Statale Maremmana: ml. 10,00.
- Cubatura ammessa per uffici ed abitazioni: 20% del totale;
- Aree per spazi pubblici, verde pubblico, parcheggi: il 10% della superficie totale;
- Aree per la viabilità carrabile e pedonale: 10% della superficie totale;
- Superficie per parcheggi privati pari a mq 161,59 (atto d'obbligo)
- 14 alberi di altezza non inferiore a 3,50 metri

Le consistenze ai fini del calcolo degli oneri concessori sono:

S.U. 434,00 mq - S.N.R. 778,00 mq - S.C. 532,94 mq

VOLUME 1.598,82 mc

Il costo di costruzione veniva redatto in base al prospetto A della Concessione Originaria risultava pari a 374.642,72 Euro

Le modifiche relative ai suddetti Nuovi Tipi, riguardavano:

- diversa distribuzione interna del piano seminterrato, ovvero, sostituzione del locale tecnico di adeguamento alla del. n. 48/2006 con la centrale termica;

- modifica del distacco verso la zona di sondaggi archeologici, così come meglio evidenziato nel N.O. della Soprintendenza per i beni archeologici allegato all'istanza del Permesso di Costruire.

Il fabbricato, a piani sfalsati a causa delle sopracitate caratteristiche orografiche del terreno, doveva avere le seguenti caratteristiche:

- superficie utile lorda mq. 532,94
- volume di progetto mc. 1.598,92
- altezza massima (estradosso del solaio della copertura del piano abitabile) 3,95 ml.

Ogni unità abitativa risultava essere composta da:

- piano seminterrato destinato a cantina, lavatoio, scala di accesso al piano superiore;
- piano rialzato destinato alla residenza con patio di ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura annesso, servizio igienico, camera da letto matrimoniale;
- piano sottotetto destinato a soffitta pertinenziale con copertura a falda unica inclinata; la copertura del patio, invece, sarà a palombelle in legno.

Le strutture portanti erano previste in travi e pilastri in c.a. su adeguate fondazioni e i solai del tipo misto latero – cementizio e tramezzature interne in laterizi forati, rifiniti con intonaco civile.

Le tamponature esterne, del tipo a cassetta, rifinite in intonaco a calce di colore chiaro.

Gli infissi, interni ed esterni, in legno con avvolgibili in materiale plastico; le porte, sia quella esterna che quelle interne, in legno.

La copertura a falda unica rivestita con coppi e tegole e in parte, per la parte soprastante i patii di ingresso, a palombelle in legno.

Il fabbricato sarebbe stato dotato di tutti gli impianti tecnologici occorrenti con servizi igienici dotati di areazione forzata.

Le zone libere dall'edificazione destinate a giardini pertinenziali, percorsi pedonali, rampa carrabile di accesso alle varie unità abitative e parcheggi privati a raso.

Le pavimentazioni dei percorsi esterni del tipo permeabile, realizzate con betonelle di cemento.

Inoltre, nella fase progettuale sono state rispettate tutte le prescrizioni contenute nell'art. 48/bis ter/quater/quinquies di cui alla delibera di C.C. n. 48 del 20 Febbraio 2006 concernente le variazioni ed integrazioni al vigente testo del Regolamento Edilizio Comunale relativamente alle norme per il risparmio energetico, l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia e risparmio delle risorse idriche.

Per quanto attiene nello specifico sono stati adottati in fase progettuale:

- Art. 48/bis

Assicurato il contenimento di risparmio energetico per almeno il 50% del fabbisogno energetico dell'edificio, tramite l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, pannelli fotovoltaici e materiali d'isolamento adeguati; almeno il 50% del fabbisogno di energia primaria per produzione d'acqua calda sanitaria, assicurato tramite pannelli solari e serbatoi di accumulo ubicati nel piano di copertura dell'edificio integrati nel progetto edilizio nel rispetto dell'esposizione ottimale evitando l'ombreggiamento e l'eventuale introspezione dal piano stradale.

Art. 48/quater

Prevista una vasca d'accumulo, con recupero delle acque piovane che consenta il recupero di almeno il 70% delle acque meteoriche e impianto d'innaffiamento separato dalla rete idrica normale.

Nei servizi igienici previste cassette d'acqua per i water con scarichi differenziati dotati di un dispositivo comandabile manualmente, che consente la regolazione prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua e rubinetterie dotate di miscelatore aria e acqua.

Art. 48/quinquies

Il progetto prevede l'utilizzazione di aree esterne a giardini e a posti auto che garantiscano la permeabilità del terreno per una superficie non inferiore al 50% delle superficie libera dell'area.

Per quanto riguarda il progetto architettonico e la qualità edilizia prevista erano di livello medio.

4. URBANISTICA

Il lotto - come da Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/04/2024 richiesto dal sottoscritto al Comune di Roma - si trova all'interno di:

1. Sistemi e regole - sistema insediativo, Città della Trasformazione:
"Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" (Art. 62 N.t.a.).

Nello specifico trattasi del piano Particolareggiato di zona "O" nucleo n. 85 "Colle del Sole", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 19/02/2007 con destinazione "Zona di conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale ed a destinazione d'uso mista.

2. Rete Ecologica:

- Nessuna prescrizione.

3. G1. Carta per la Qualità:

- Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).

4. G8. Standard urbanistici:

- Nessuna indicazione.

Inoltre ai sensi del comma 1, art. 10 della Legge Quadro n. 353 del 21.11.2000 in materia di incendi boschivi, l'immobile non risulta tra gli elenchi definitivi dei soprassuoli già percorsi dal fuoco e non risulta tra i terreni gravati da usi civici presenti nel territorio del Comune di Roma riportati negli allegati all'"Attestazione di esistenza gravami usi civici" del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n.18/2008).

Inoltre, il terreno, ricade all'interno del PTP n. 15/9 denominato "Valle dell'Aniene", è sottoposto a vincolo paesistico (L.1497/39) e risulta interessato nell'Area E3 dalla tutela limitata di tipo TLb/12 "*Tutela limitata con trasformazioni sottoposte a prescrizioni particolari*".

5. PERMESSI ED OPERE PER TERMINARE LA COSTRUZIONE

L'immobile parzialmente edificato sul lotto, come sopra estensivamente esposto, è stato realizzato con Permesso per Costruire n.532/2011 protocollo n.68810 del 14/09/2011, rilasciato dal IX Dipartimento del Comune di Roma in data 15/09/2011.

Relativamente a tale Permesso risultavano da corrispondere gli Oneri di Urbanizzazione per 85.225,00 Euro e un Costo di Costruzione pari a 29.119,20 Euro.

Si schematizza nel seguito la situazione dei pagamenti ad oggi, come accertato dal sottoscritto presso il dipartimento P.a.u. (ex IX Dipartimento) di Roma e gli importi da pagare per la nuova concessione (di completamento) da richiedere per terminare la costruzione dell'edificio.

Si è proceduto a compilare i seguenti due schemi di calcolo che riassumono:

- Tabella 1. Riepilogo dei pagamenti Oneri di Urbanizzazione corrisposti per la Concessione rilasciata;
- Tabella 2. Riepilogo dei pagamenti Costo di Costruzione corrisposto per la Concessione rilasciata:

	ONERI DI URBANIZZAZIONE INIZIALI DA PERMESSO A COSTRUIRE	PERCENTUALE DI SANZIONE PER RITARDO	SANZIONI RITARDATO PAGAMENTO	ONERI + SANZIONI	INTERESSI PER RITARDATO PAGAMENTO	TOTALE ONERI + SANZIONI + INTERESSI	PAGATO DA	DA PAGARE ENTRO	PAGATO IN DATA
1 RATA	42.612,50			42.612,50		42.612,50	■	PAGATO	
2 RATA	42.612,50	10%	4.261,25	46.873,75		46.873,75	■	PAGATO	09/08/2012
					5.090,73	5.090,73	■ (Assicurazione)	PAGATO ALL'INTERNO DELL'ERRONEO DOPPIO PAGAMENTO	
TOTALE	85.225,00			89.486,25		94.576,98			
PAGATO						94.576,98			
RESTA DA PAGARE						0,00			

Tabella 1. Riepilogo dei pagamenti Oneri di Urbanizzazione corrisposti per la Concessione rilasciata

Da tale ricostruzione si evince che risultano pagati per la concessione rilasciata tutti gli Oneri di Urbanizzazione compresi oneri per ritardato pagamento, sanzioni e interessi dalla ■ e in parte dalla intervenuta assicurazione ■ a fronte di mancati pagamenti della Società Costruttrice, come da apposita polizza stipulata all'atto del rilascio della Concessione.

	COSTO DI COSTRUZIONE INIZIALE DA PERMESSO A COSTRUIRE	PERCENTUALE DI SANZIONE PER RITARDO	SANZIONI RITARDATO PAGAMENTO	ONERI + SANZIONI	INTERESSI PER RITARDATO PAGAMENTO	TOTALE ONERI + SANZIONI + INTERESSI	PAGATO DA	DA PAGARE ENTRO	PAGATO IN DATA
1 RATA	13.103,64	20%	2.620,73	15.724,37	549,44	16.273,81	■ (Assicurazione)	PAGATO	24/06/2013
2 RATA	5.823,84	40%	2.329,54	8.153,38	1.019,55	9.172,93	nessuno	15/09/2013	NON PAGATA
3 RATA	10.191,72	40%	4.076,69	14.268,41	1.555,88	15.824,29	nessuno	15/09/2014	NON PAGATA
TOTALE	29.119,20			38.146,15		41.271,02			
PAGATO						16.273,81			
RESTA DA PAGARE						24.997,21			

Tabella 2. Riepilogo dei pagamenti Costo di Costruzione corrisposto per la Concessione rilasciata

Da tale ricostruzione si evince che risultano pagati per la concessione rilasciata solo la Prima rata (da parte dell'Assicurazione) e non pagato l'importo pari a 24.997,21 che dovrà essere corrisposto da chi intenderà riprendere la costruzione con un Nuovo Permesso di Costruire (di completamento), oltre agli oneri che di seguito si calcolano.

Prospetto A (determinazione costo costruzione Concessionaria Originaria)

TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n.)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3):Su	(5)	(6) = (4) x (5)
95	10	434	1	0	0
>95	110				
>110	130				
>130	160				
>160					
Su		434			SOMMA > i1 0

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla

DESTINAZIONI	Superfici nette di servizi e accessori (mq.)
(7)	(8)
a Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	523
b Autorimesse x singole collettive	0
c Androni d'ingresso e porticati liberi	105
d Logge e balconi	150
Snr	778

TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)

Intervalli di variabilità del rapporto perc. Snr ----- x 100 Su	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(9)	(10)	(11)
50	<input type="checkbox"/>	0
> 50 75	<input type="checkbox"/>	10
> 75 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input checked="" type="checkbox"/>	30
Snr ----- x 100 = 179%		v
		i2 30

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq.)
(17)	(18)	(19)
1 Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	434
2 Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	778
3 60% Snr	Superficie raggugliata	466,80
4= 1+3	Superficie complessiva	900,80

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art.7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(12)	(13)	(14)
0	<input checked="" type="checkbox"/>	0
1	<input type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50
v		i3 0

SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHE COMMERCIALI E

Sigla	Denominazione	Superficie (mq.)
(20)	(21)	(22)
1 Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale	
2 Sa (art. 9)	Superficie accessori	
3 60% Sa	Superficie raggugliata	
4= 1+3	Superficie totale non residenziale	

TOTALE INCREMENTI
i = i1+i2+i3

v	Classe edificio (15)	Maggioraz. % (16)
=	VI	25
i 30	M	

A - Costo massimo a mq. dell'edilizia agevolata	=	0	E/mq
B - Costo a mq. di costruzione.....	=	344,81	E/mq
C - Costo a mq. di costruzione maggiorato B x (1+M/100)	=	431,01	E/mq
D - Costo di costruzione dell'edificio (Sc + St) x C	=	388.256,06	Euro

Tabella 3. Calcolo del Costo di Costruzione della Concessionaria Originaria

Prospetto A (determinazione costo costruzione al 2024)

TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n.)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3):Su	(5)	(6) = (4) x (5)
95	10	434	1	0	0
> 95	110				
> 110	130				
> 130	160				
> 160					
Su		434			SOMMA > i1 0

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla

DESTINAZIONI	Superfici nette di servizi e accessori (mq.)
(7)	(8)
a Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	523
b Autorimesse x singole_collettive	0
c Androni d'ingresso e porticati liberi	105
d Logge e balconi	150
Snr	778

TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)

Intervalli di variabilità del rapporto perc.	Ipotesi che ricorre	% Incremento
Snr ----- x 100 Su	(9)	(10)
> 50	75	0
> 75	100	10
> 100	X	20
		30
		v
		i2 30

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq.)
(17)	(18)	(19)
1 Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	434
2 Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	778
3 60% Snr	Superficie raggugliata	466,80
4= 1+3 Sc (art. 2)	Superficie complessiva	900,80

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art.7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(12)	(13)	(14)
0	X	0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		v
		i3 0

SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHE COMMERCIALI E

Sigla	Denominazione	Superficie (mq.)
(20)	(21)	(22)
1 Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale	
2 Sa (art. 9)	Superficie accessori	
3 60% Sa	Superficie raggugliata	
4= 1+3 St (art. 9)	Superficie totale non residenziale	

TOTALE INCREMENTI
i = i1+i2+i3

v	Classe edificio (15)	Mag-gioraz. % (16)
=	VI	25
i 30	M	

A - Costo massimo a mq. dell'edilizia agevolata	=	0	E/mq
B - Costo a mq. di costruzione.....	=	517,78	E/mq
C - Costo a mq. di costruzione maggiorato B x (1+M/100)	=	647,23	E/mq
D - Costo di costruzione dell'edificio (Sc + St) x C	=	583.020,28	Euro

Tabella 4. Calcolo del Costo di Costruzione di una Concessione richiesta ad oggi (2024)

Il costo di costruzione stimato che si dovrà corrispondere con il nuovo permesso a costruire da richiedere per terminare l'opera è determinato dallo schema che segue, secondo le Attuali Norme del Comune di Roma dove i parametri "R" sono desunti dalla Concessione Originaria e derivano dalla Delibera C.C. n. 19 del 31/01/2005:

- R1 Zona Omogenea di Tipo B = 2,50 %
- R2 Tipologia Unifamiliari Aggregate = 2,00%
- R3 Caratteristiche Classi di incremento VI = 3,00%

	Costo di costruzione	R1	R2	R3	Tot	Contributo al Costo di Costruzione
Oneri al 2024	583.020,28	2,50%	2,00%	3,00%	7,50%	43.726,52
Oneri Concessione Originaria	388.256,06	2,50%	2,00%	3,00%	7,50%	29.119,20
Differenza tra Oneri 2024 e Oneri Concessione Originaria						14.607,32

Tabella 5. Calcolo della differenza tra Costo di Costruzione della Concessione originaria e quello di una Concessione richiesta ad oggi per terminare di costruire l'edificio(2024)

Si stima dunque che, per la nuova concessione che andrà richiesta per il completamento della costruzione, si dovranno pagare circa 14.607,32 € di Oneri per il Contributo al Costo di Costruzione.

Come appurato dall'accesso presso il Dipartimento P.a.u. ed effettuati i calcoli degli Oneri corrisposti nella Concessione Originaria risultano inoltre da

pagare ancora gli importi arretrati relativi alla Concessione Originaria pari a 24.997,21€ come calcolato nella Tabella 2.

Quindi la stima degli oneri per il contributo al costo di costruzione
da pagare per il nuovo Permesso a Costruire di completamento da richiedere
sarà pari a: 14.607,32 € + 24.997,21 € = **39.604,53 €**

CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE:

Gli oneri di Urbanizzazione si calcolano secondo la seguente formula:

Oneri Urbanizzazione Primaria: $Oup = Vol \times Up \times Tab\ C1 \times 0,9$

Oneri Urbanizzazione Secondaria: $Ous = Vol \times Us \times Tab\ C1 \times 0,9$

Oneri di Urbanizzazione PRIMARIA	Volume	Indice di Urbanizzazione	Tab C1	Coeff riduz	Oneri Urbanizzazione
Urb Primaria 2024	1.598,92	47,36	0,80	0,9	54.521,89
Urb Primaria di concessione originaria	1.598,92	36,76	0,80	0,9	42.318,94
Oneri da corrispondere per la nuova concessione di completamento					12.202,96

Tabella 6. Differenza Tra Oneri di Urbanizzazione Primaria 2024 e Oneri di Urbanizzazione Primaria della Concessione Originaria

Oneri di Urbanizzazione SECONDARIA	Volume	Indice di Urbanizzazione	Tab C1	Coeff riduz	Oneri Urbanizzazione
Urb Secondaria 2024	1.598,92	46,79	0,80	0,9	53.865,70
Urb Secondaria di concessione originaria	1.598,92	37,27	0,80	0,9	42.906,06
Oneri da corrispondere per la nuova concessione di completamento					10.959,64

Tabella 7. Differenza Tra Oneri di Urbanizzazione Secondaria 2024 e Oneri di Urbanizzazione Secondaria della Concessione Originaria

Si evince che per la nuova concessione di completamento dell'edificio che andrà richiesta, si stima che dovranno essere pagati circa 12.202,96 € di Oneri di Urbanizzazione Primaria e 10.959,64 € di Oneri di urbanizzazione Secondaria.

Quindi la stima degli Oneri di Urbanizzazione da pagare è:

12.202,96 € + 10.959,64 € = **23.162,60 €**

Oltre a tali Oneri comunali bisognerà provvedere alle seguenti spese che di seguito si stimano.

- Pulitura del lotto da piante infestanti e materiali abbandonati 2.000,00 €.
- Redazione del nuovo permesso a Costruire di completamento con le necessarie relazioni e certificazioni anche strutturali e di agibilità 15.000,00 €;
- Direzione dei Lavori 25.000,00 €;
- Coordinamento della Sicurezza del Cantiere 12.500,00 €;
- Collaudo strutturale 5.000,00€;
- Saggi e verifiche sulla struttura attuale al fine di realizzare i campioni di materiale strutturale necessari al rilascio del collaudo definitivo della struttura 2.500,00 €;

Risulta dunque stimabile una spesa totale per la ripresa dei lavori di completamento della costruzione di circa 60.000,00 € di spese tecniche oltre iva e cassa professionale e 2.000,00 € per pulizia del lotto.

Si ritiene che la parte strutturale possa essere terminata secondo il progetto strutturale già consegnato al Genio Civile Prot. QI/2011/77284 del 13/10/2011, come prescritto dall'art. 2 del decreto N.T.C. relativo alle

Norme strutturali del 2018 che consente, per le opere private, di portare a termine i lavori con il progetto redatto secondo le precedenti N.T.C. del 2008, con le quali risulta costruita la parte di struttura già edificata, effettuando comunque dei saggi per le verifiche e ai fini del collaudo finale.

6. CRITERI DI VALUTAZIONE

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili recentemente compravenduti in zona.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dell'iniziativa, tenute presente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche già precedentemente descritte, sembra opportuno adottare un parametro di partenza relativo al dato dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari del Ministero delle Finanze, validato con l'indagine di mercato di immobili simili.

7. STIMA

Per la determinazione del valore dell'immobile fino ad oggi parzialmente costruito si valuterà il costo dell'intero intervento costituito dal terreno e dall'intera costruzione per poi trarne, con un calcolo percentuale il valore della parte edificata.

a) Valore del terreno edificabile: **Il lotto di terreno edificabile** 3.198,00 mq è stato compravenduto nel 2008 a 420.000,00 €; visto il calo dei valori immobiliari rispetto agli anni dei massimi 2006/2008 si ritiene, anche a seguito delle ricerche immobiliari di immobili simili che i terreni edificabili nella zona abbiamo un valore di 100 €/mq e quindi si calcola: 3.198,00 mq x 100 €/mq = 319.800,00 € che si arrotondano a **320.000,00 €**.

b) **Valore della costruzione:** Si procede con la valutazione dei beni come se fossero costruiti e terminati. Si riportano i valori dell'Osservatorio del Ministero delle Finanze:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: **ROMA** - Comune: **ROMA**

Fascia/zona:

Suburbana/PRENESTINO%20COLLE%20DEL%20SOLE-LAGO%20REGILLO%20(VIA%20OOLLOLAI)

Codice zona: **E168**

Microzona: **206**

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	1250	1800	L	5,5	8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1650	L	5,3	7,8	L
Ville e Villini	Normale	1300	1950	L	6	8,8	L

Si utilizza, ipotizzando la costruzione terminata e quindi con valore di appartamenti nuovi, il valore massimo della forbice pari a 1.950,00 €/mq confermato dalle indagini di mercato effettuate.

Utilizzando questo valore di riferimento, relativo alle metrature abitabili del piano terra si calcoleranno con adeguati coefficienti di riduzione i valori unitari degli altri ambienti e del giardino secondo il seguente schema:

<i>N.</i>	<i>DESCRIZIONE</i>	<i>Valore base (€/mq)</i>	<i>Coefficiente correttivo</i>	<i>Valore (€/mq)</i>
1	PIANO INTERRATO (CANTINA - LAVATOIO)	1.950,00	0,50	975,00
2	INTERCAPEDINE	1.950,00	0,20	390,00
3	PIANO TERRA (WC - PRANZO - ANGOLO COTTURA - LETTO)	1.950,00	1,00	1.950,00
4	PIANO PRIMO (SOFFITTA)	1.950,00	0,75	1.462,50
5	PORTICO BALCONI E MARCIAPIEDI	1.950,00	0,30	585,00
6	GIARDINO	1.950,00	0,10	195,00
7	POSTO AUTO ESTERNO	a corpo		5.000,00

Utilizzando questi valori e moltiplicandoli per le metrature si calcola l'ipotetico valore dell'edificio attraverso il calcolo delle varie superfici delle villette a schiera che lo compongono:

STIMA DEL VALORE SECONDO LE SUPERFICI RAGGUAGLIATE				
<i>N.</i>	<i>DESCRIZIONE</i>	<i>QUANTITA' (Mq)</i>	<i>Valore unitario (€/mq)</i>	<i>Valore (€)</i>
VILLA N° 1				
1	PIANO INTERRATO (CANTINA - LAVATOIO)	53,40	975,00	52.065,00
2	INTERCAPEDINE	32,10	390,00	12.519,00
3	PIANO TERRA (WC - PRANZO - ANGOLO COTTURA - LETTO)	53,40	1.950,00	104.130,00
4	PIANO PRIMO (SOFFITTA)	14,85	1.462,50	21.718,13
5	PORTICO BALCONI E MARCIAPIEDI	28,50	585,00	16.672,50
6	GIARDINO	150,00	292,50	43.875,00
			Totale	250.979,63
VILLA N° 2				
1	PIANO INTERRATO (CANTINA - LAVATOIO)	53,40	975,00	52.065,00
2	INTERCAPEDINE	7,20	390,00	2.808,00
3	PIANO TERRA (WC - PRANZO - ANGOLO COTTURA - LETTO)	53,40	1.950,00	104.130,00
4	PIANO PRIMO (SOFFITTA)	14,85	1.462,50	21.718,13
5	PORTICO BALCONI E MARCIAPIEDI	14,80	585,00	8.658,00
6	GIARDINO	33,00	292,50	9.652,50
7	POSTO AUTO ESTERNO			5.000,00
			Totale	204.031,63
VILLA N° 3				
1	PIANO INTERRATO (CANTINA - LAVATOIO)	53,40	975,00	52.065,00
2	INTERCAPEDINE	7,20	390,00	2.808,00
3	PIANO TERRA (WC - PRANZO - ANGOLO COTTURA - LETTO)	53,40	1.950,00	104.130,00
4	PIANO PRIMO (SOFFITTA)	14,85	1.462,50	21.718,13
5	PORTICO BALCONI E MARCIAPIEDI	14,80	585,00	8.658,00
6	GIARDINO	33,00	292,50	9.652,50
7	POSTO AUTO ESTERNO			5.000,00
			Totale	204.031,63
VILLA N° 4				
1	PIANO INTERRATO (CANTINA - LAVATOIO)	53,40	975,00	52.065,00
2	INTERCAPEDINE	7,20	390,00	2.808,00
3	PIANO TERRA (WC - PRANZO - ANGOLO COTTURA - LETTO)	53,40	1.950,00	104.130,00
4	PIANO PRIMO (SOFFITTA)	14,85	1.462,50	21.718,13
5	PORTICO BALCONI E MARCIAPIEDI	14,80	585,00	8.658,00
6	GIARDINO	33,00	292,50	9.652,50
7	POSTO AUTO ESTERNO			5.000,00
			Totale	204.031,63
VILLA N° 5				
1	PIANO INTERRATO (CANTINA - LAVATOIO)	53,40	975,00	52.065,00
2	INTERCAPEDINE	7,20	390,00	2.808,00
3	PIANO TERRA (WC - PRANZO - ANGOLO COTTURA - LETTO)	53,40	1.950,00	104.130,00
4	PIANO PRIMO (SOFFITTA)	14,85	1.462,50	21.718,13
5	PORTICO BALCONI E MARCIAPIEDI	14,80	585,00	8.658,00
6	GIARDINO	33,00	292,50	9.652,50
7	POSTO AUTO ESTERNO			5.000,00
			Totale	204.031,63

N.	DESCRIZIONE	QUANTITA' (Mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
VILLA N° 6				
1	PIANO INTERRATO (CANTINA - LAVATOIO)	53,40	975,00	52.065,00
2	INTERCAPEDINE	7,20	390,00	2.808,00
3	PIANO TERRA (WC - PRANZO - ANGOLO COTTURA - LETTO)	53,40	1.950,00	104.130,00
4	PIANO PRIMO (SOFFITTA)	14,85	1.462,50	21.718,13
5	PORTICO BALCONI E MARCIAPIEDI	14,80	585,00	8.658,00
6	GIARDINO	33,00	292,50	9.652,50
7	POSTO AUTO ESTERNO			5.000,00
			Totale	204.031,63
VILLA N° 7				
1	PIANO INTERRATO (CANTINA - LAVATOIO)	53,40	975,00	52.065,00
2	INTERCAPEDINE	7,20	390,00	2.808,00
3	PIANO TERRA (WC - PRANZO - ANGOLO COTTURA - LETTO)	53,40	1.950,00	104.130,00
4	PIANO PRIMO (SOFFITTA)	14,85	1.462,50	21.718,13
5	PORTICO BALCONI E MARCIAPIEDI	14,80	585,00	8.658,00
6	GIARDINO	33,00	292,50	9.652,50
7	POSTO AUTO ESTERNO			5.000,00
			Totale	204.031,63
VILLA N° 8				
1	PIANO INTERRATO (CANTINA - LAVATOIO)	53,40	975,00	52.065,00
2	INTERCAPEDINE	7,20	390,00	2.808,00
3	PIANO TERRA (WC - PRANZO - ANGOLO COTTURA - LETTO)	53,40	1.950,00	104.130,00
4	PIANO PRIMO (SOFFITTA)	14,85	1.462,50	21.718,13
5	PORTICO BALCONI E MARCIAPIEDI	14,80	585,00	8.658,00
6	GIARDINO	33,00	292,50	9.652,50
7	POSTO AUTO ESTERNO			5.000,00
			Totale	204.031,63
VILLA N° 9				
1	PIANO INTERRATO (CANTINA - LAVATOIO)	53,40	975,00	52.065,00
2	INTERCAPEDINE	7,20	390,00	2.808,00
3	PIANO TERRA (WC - PRANZO - ANGOLO COTTURA - LETTO)	53,40	1.950,00	104.130,00
4	PIANO PRIMO (SOFFITTA)	14,85	1.462,50	21.718,13
5	PORTICO BALCONI E MARCIAPIEDI	14,80	585,00	8.658,00
6	GIARDINO	33,00	292,50	9.652,50
7	POSTO AUTO ESTERNO			5.000,00
			Totale	204.031,63
VILLA N° 10				
1	PIANO INTERRATO (CANTINA - LAVATOIO)	53,40	975,00	52.065,00
2	INTERCAPEDINE	32,10	390,00	12.519,00
3	PIANO TERRA (WC - PRANZO - ANGOLO COTTURA - LETTO)	53,40	1.950,00	104.130,00
4	PIANO PRIMO (SOFFITTA)	14,85	1.462,50	21.718,13
5	PORTICO BALCONI E MARCIAPIEDI	28,50	585,00	16.672,50
6	GIARDINO	130,00	292,50	38.025,00
			Totale	245.129,63
TOTALE GENERALE VENDITA				2.128.362,25

Tale valore viene arrotondato a **2.130.000,00 €** si ritiene **corrisponda al valore di mercato del bene una volta terminata la costruzione (comprensivo del terreno).**

Sottraendo il costo del terreno come sopra calcolato giungiamo al valore del manufatto una volta completato:

$$2.130.000,00 \text{ €} - 320.000,00 \text{ €} = 1.810.000,00 \text{ €}$$

La parte di struttura costruita è relativa alle fondazioni, al primo solaio (interrato) e con edificati circa metà dei pilastri del secondo solaio (piano terra).

La struttura che in media incide circa del 25% sul costo di una costruzione può essere schematicamente suddivisa nelle seguenti parti:

- 1) Sbanramento (Realizzato): 2% del costo dell'edificio;
- 2) Fondazioni (Costruite): 4% del costo dell'edificio;
- 3) Solaio interrato e pilastri (Costruito): 4% del costo dell'edificio;
- 4) Solaio Piano Terra e pilastri (Costruito per 1/2): 4% del costo dell'edificio;
- 5) Solaio Primo piano e pilastri (Da costruire): 4% del costo dell'edificio;
- 6) Solaio inclinato a due falde del tetto (Da costruire): 4% del costo dell'edificio;

Si calcola dunque, essendo state costruite le prime 4 voci sopraelencate delle quali la voce 4 per circa la metà, il valore del costruito ad oggi: $1.810.000,00 \text{ €} \times 12\% (2\%+4\%+4\%+2\%) = 217.200,00 \text{ €}$ che si arrotonda a 215.000,00 €

Il valore di mercato del terreno con la parte di struttura costruita ad oggi è quindi la somma di:

$320.000,00 \text{ €}$ (Valore del terreno) + $215.000,00 \text{ €}$ (Valore della parte costruita) = **535.000,00 €**

L'acquirente per terminare la costruzione del bene dovrà sostenere i seguenti costi:

1) 62.767,13 € (Oneri comunali da corrispondere per il nuovo permesso a costruire di completamento da richiedere pari a 39.604,53 € per Contributo al costo di costruzione + 23.162,60 € per Oneri di Urbanizzazione);

2) 60.000,00 € (Oneri tecnici relativi al nuovo permesso a costruire da richiedere e alla realizzazione della rimanente parte di costruzione);

3) 2.000,00 € (taglio del verde infestante e pulizia del lotto).

Per un totale di $124.767,13 \text{ €}$ che si arrotondano a **125.000,00 €**.

Agli oneri per terminare la costruzione si dovranno ovviamente aggiungere le somme necessarie per terminare la costruzione del

fabbricato stesso compresa la revisione dei ferri del cemento armato rimasti esposti alle intemperie.

8. CONCLUSIONI

Il bene di interesse è costituito da un lotto di terreno edificabile con struttura in cemento armato parzialmente costruita, relativa ad un immobile costituito da 10 villini a schiera del valore stimato pari a 535.000,00 €.

Il lotto di terreno edificabile originario ha una consistenza di 3.198,00 mq ed è stato ridotto in 1.848,00 mq per le cessioni di aree al Comune di Roma per viabilità e parcheggi; si trova nella zona Est di Roma, fuori dal raccordo anulare percorrendo la Roma-l'Aquila dalla quale è raggiungibile dall'uscita "Ponte di Nona".

Si ritiene che la parte strutturale possa essere terminata secondo il progetto strutturale già consegnato al Genio Civile Prot. QI/2011/77284 del 13/10/2011, come prescritto dall'art. 2 del decreto N.T.C. relativo alle Norme strutturali del 2018 che consente, per le opere private, di portare a termine i lavori con il progetto redatto secondo le precedenti N.T.C. del 2008, con le quali risulta costruita la parte di struttura già edificata, effettuando comunque dei saggi per le verifiche e ai fini del collaudo finale.

Andrà consegnato un Nuovo Permesso a Costruire (di completamento) da richiedersi al Comune di Roma - Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U. - corrispondendo Oneri

Comunali tra nuovi e pregressi rimasti non pagati di circa 62.767,13 €, Oneri Tecnici pari a circa 60.000,00 € e un importo calcolato in circa 2.000,00 € per la pulizia del lotto ai fini della ripresa dei lavori. Tali oneri che dovrà sostenere l'acquirente per poter riprendere a costruire sommano dunque un importo di 125.000,00 €.

A questi oneri si dovranno ovviamente aggiungere le somme necessarie per terminare la costruzione del fabbricato stesso.

Sottraendo dal valore del bene il valore delle spese da sostenere per poter riprendere la costruzione si calcola $535.000,00 \text{ €} - 125.000,00 \text{ €} = 410.000,00 \text{ €}$ che rappresenta il valore del bene oggetto di perizia costituito dal terreno e dal manufatto esistente.

Roma, 06/12/2024

Il Consulente Tecnico
Arch. Luca Punzi



ELENCO ALLEGATI

- 1) Fotografie
- 2) Estratto di Mappa e Visura storica catastale
- 3) Certificato di Destinazione urbanistica
- 4) Documentazione Tecnica da accesso agli atti P.a.u.
- 5) Documentazione da accesso agli atti P.a.u. per gli oneri di costruzione
- 6) Documentazione di Progetto da accesso agli atti P.a.u.